

Vitaminveien 22



Velkommen til

# Vitaminveien 22



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

# NYEGAARDSKVARTALET

## Delikat og lys 2-roms fra 2020 med balkong - Heis - Varmtvann og fibernett inkl.- Lave felleskost. - Felles takterrasser

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 500 000,- |
| Omkostninger | 138 850,- |
| Totalpris | 5 638 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 840,- |
| BRA-i | 47 kvm |
| Totalt BRA | 52 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2020 |


| | |
|---|---|
| Megler | Konstantin Karlsson |
| Telefon | 404 33 455 |
| E-post | k.karlsson@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Elisabeth Hjertenes |
| Telefon | 926 94 242 |
| E-post | e.hjertenes@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Vitaminveien 22!

- Dette er en innbydende 2-roms leilighet i 2. etasje med heisadkomst, beliggende i populære Nyegaardskvartalet. Boligen har en skjermet, men sentral beliggenhet i Nydalen/Storo med nærhet til alt av byens fasiliteter.

- Fremtredende kvaliteter:
- Delikat 2-roms med svært god planløsning
- Herlig sydvendt balkong 6 m² vendt mot rolig gårdsrom
- Bygg fra 2020 med nybyggkvaliteter
- Balansert ventilasjon
- A-konto varmtvann og fibernett fra Obos Open Net er inkl. i felleskostnadene
- Lave felleskostnader, kun kr. 2 840,- pr. mnd.
- Flere felles takterrasser med flott utsikt
- Nyere og meget veldrevet sameie med felles hjemmekontor, 2 stk. flotte gjesteleiligheter, felles sykkelparkering m.m.

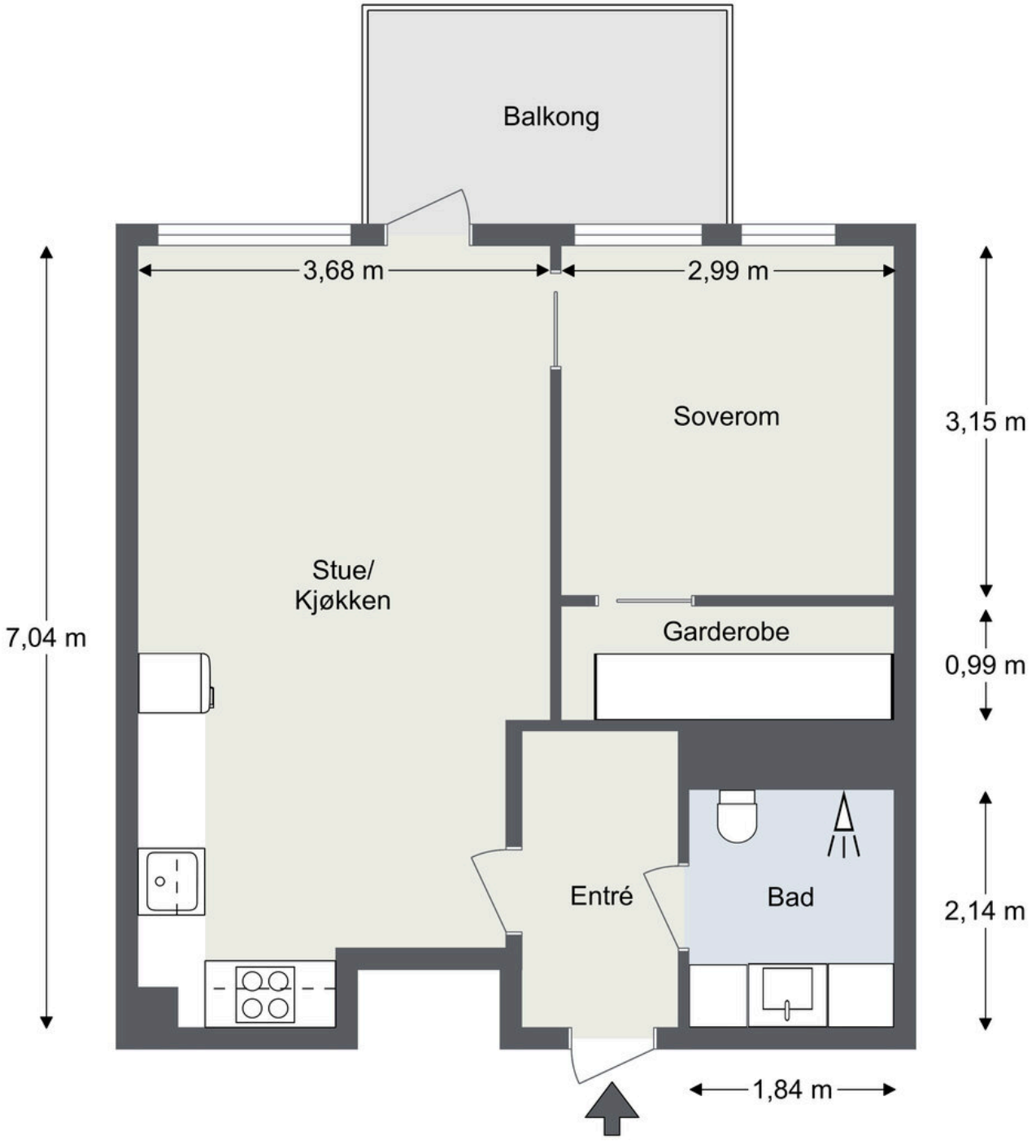
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 47 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 52 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, baderom, soverom, garderobe og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.


Balkong
3,68 m
2,99 m
7,04 m
3,15 m
Soverom
Stue/
Kjøkken
Garderobe
0,99 m
Entré
Bad
2,14 m
1,84 m




ARTISAN FLORA






10


OPPSTILLINGSPLASS
BRANNBIL
Bredde 7 m
Lengde 15 m





















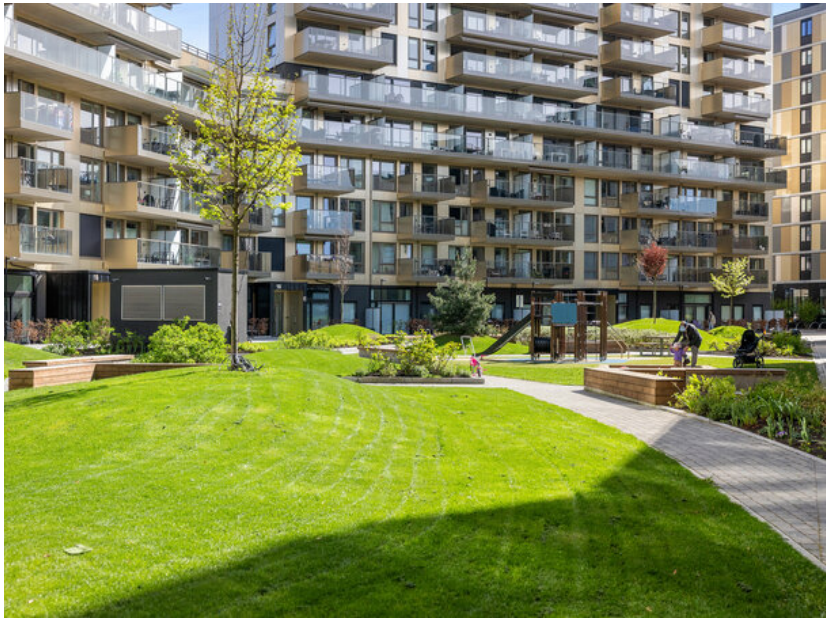


















Informasjon

# Vitaminveien 22

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0118/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77, bnr 119, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
My Linh Vu
Henrik Kristian Eikefjord

### Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
2020

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, baderom, soverom, garderobe og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, soverom, garderobe og stue/kjøkken.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en solrik og skjermet balkong på 6 $m^2$, vendt mot et stille og trivelig gårdsrom. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Det er belysning under overskapene og mekanisk avtrekk over koketoppen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

SOVEROM M/ADKOMST TIL OMKLEDNINGSROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Fra soverommet er det direkte tilgang til et romslig og funksjonelt omkledningsrom med rikelig oppbevaringsplass for klær, sko og annet utstyr.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med inn- og utsvingbare glassdører, servant med ettgreps blandebatteri i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,2 $m^2$, merket med 42. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Trerammer med 3-lags energiglass fra 2019.
Innerdører: Glatte laminerte innerdører. Dør med glassfelt mellom entré og stue.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderoben.
Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

## Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Badet i leiligheten er en prefabrikert badekabin produsert av Parmarine Ltd. Parmarine Ltd har ved to anledninger utbedret flisene i dusj innenfor 5-årsgarantien for nybygg. Første utbedring ble gjennomført i januar/februar 2022. Tre fliser hadde ikke tilstrekkelig helning til å lede vann til sluk og silikonfuger var svarte /misfarget grunnet muggsopp. Helning ble forbedret og ny silikonfug ble lagt. Samme selskap utbedret i juni 2023 et tilsvarende problem med svart/misfarget silikonfug grunnet muggsopp ved å legge ny silikonfug.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i leiligheten er en prefabrikert badekabin produsert av Parmarine Ltd og levert til Veidekke Entrepenør AS. Samsvarserklæringen fra Parmarine Ltd er datert 23.10.2019.

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: Det elektriske anlegget i leiligheten er oppført av Elektroentreprenør Guriby AS. Samsvarserklæring datert 22. oktober 2020 foreligger. I forbindelse med installering av Philips Hue smartlamper ble det i februar 2022 foretatt en endring på eksisterende xComfort dimmeaktuatorer på Soverom, Kjøkken og Stue. Disse ble omprogrammert til bryter for styring av Philips Hue. Arbeidet ble utført av Elektroentreprenør Guriby AS. Samsvarserklæring for endringen foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? I henhold til samsvarserklæringen ble kontroll/kvalitetssikring av det elektriske anlegget utført i oktober 2020 i forbindelse med oppføring av anlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Garasjeplass følger ikke med leiligheten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomføres våren 2025. Det er forventet at prøvene sendes til analyse i april/mai 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Badet i leiligheten er en prefabrikert badekabin produsert av Parmarine Ltd.. Parmarine Ltd. har ved to anledninger utbedret flisene i dusj innenfor 5-årsgarantien for nybygg. Første utbedring ble gjennomført i januar/februar 2022. Tre fliser hadde ikke tilstrekkelig helning til å lede vann til sluk og silikonfuger var svarte/misfarget grunnet muggsopp. Helning ble forbedret og ny silikonfug ble lagt. Samme selskap utbedret i juni 2023 et tilsvarende problem med svart/misfarget silikonfug grunnet muggsopp ved å legge ny silikonfug. Pr april 2025 er silikonfugen svart/misfarget. Vi mistenker at dette skyldes muggsopp. Det kan tilsynelatende virke som om det øverste belegget mellom flisene på gulvet i dusjen stedvis har flasset av.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Det har forekommet mindre svinnriss/sprekker i betong som har blitt utbedret. Det er stedvis sprekker i fug på soverom, entre og kjøkken/stue, hovedsaklig i overgangen mellom vegg og tak.

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?
- Boligens areal er oppgitt i dokumenter som kontraktsvedlegg og punktplan.

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: Oslo kommune er i gang med å oppgradere Sandakerveien og Nycoveien. I følge kommunen ventes anleggsarbeidet å pågå frem til sommeren 2026. Oslo kommune har også laget ny reguleringsplan for å kunne bygge om Vitaminveien. Kommunen forventer at detaljprosjektering kan settes i gang i 2025, og det er foreløpig antatt at ombyggingen tidligst vil kunne starte i 2027. Det foreligger planer om å rive et eksisterende kontorbygg/garasje i Sandakerveien 114 og erstatte dette med et nytt kontorbygg. I Sandakerveien 111 har Thon Eiendom lansert planer og sendt søknad om rammetillatelse om et nytt tilbygg.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv: Sameiet ligger i et mye besøkt område med flere populære servicetilbud i umiddelbar nærhet. Blant sameiets nærmeste naboer er Storo Storsenter, Odeon Kino og Fernanda Nissen barneskole, samt flere restauranter og kafeer. Det kan tidvis være mye fot- og biltrafikk i de omkringliggende gatene, spesielt i Vitaminveien i rushtiden.

## 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:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong til fjell. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Vertikalt bæresystem i hovedsak av veggskiver og søyler i betong, samt noen søyler i stål. Horisontalt bæresystem/ dekker utført i betong. Fasader består hovedsakelig med puss og fasadeplater med farget aluminium overflate.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Beboere i Nyegaardskvartalet kan disponere flere felles takterrasser, bla. i 11. etasje med fantastisk utsikt over byen.

Trapper:
Trapp i betong, keramiske fliser i inntrinn og malt i opptrinn. Rekkverk og håndløpere av metall.

Heis:
Det er heis i blokken.

Det er TG-1 på alle punkter i tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - lysegrønn
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 840,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 2 840,-

Herav:

A-konto varmt vann 640,00
Bredbånd 159,00
Felleskostnader 2 041,00

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk/varmt tappevann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring, a-konto varmtvann, bredbånd m.m.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 323 184,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 292 737,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra OBOS Open Net (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie, orgnr. 825954082

### Om sameiet

- Sameiet består av 250 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 111 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon også kalt parkeringsseksjonen. Nyoppført i 2020.
- Flott sykkelparkering i kjeller med muligheter for å lade EL-sykkel, samt oppbevare batteri i låsbare oppbevaringsskap.
- Sameiet har to gjesteleiligheter som kan disponeres av beboernes gjester.
- Sosialkomité som arrangerer grilling, halloween og julegrantenning.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

### Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen lån registrert for selskapet.

Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

### Fellesformue

Kr 4 766,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 66 261,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 323 501,-.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter å følge de vedtekter og husordensregler som er gjeldende for sameiet til en hver tid.
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdens fellesarealer. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7584879

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 652 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Storo/Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. I 2024 ble også Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senteret som åpnet i 2016, har servicetilbud som både vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek, blomsterbutikk, barberer og eiendomsmegling.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer

informasjon: https://lillogard.no/torget/

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering, personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger kun ett godt steinkast unna leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

### Offentlig kommunikasjon

Det er utrolig godt med offentlig kommunikasjon i nærhet til boligen. Under ser du noen av alternativene:
T-bane: Nydalen stasjon ca. 4-5 minutters gåavstand (Linjer: 4,5) Storo stasjon ca. 6 minutters gåavstand (Linjer: 4,5)
Trikk: Storo platået ca. 6 minutters gåavstand (Linje: 11,12,18)
Buss: Lillo gård ca. 2 minutters gåavstand (Linje: 30, 58)
Flybussen: Storo platået ca. 6 min. avstand.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Nygaardskvartalet, datert 18.10.2024.

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.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4957, vedtatt 21.06.2017. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Pågående plansaker:
Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018

Nycoveien 1 og 1 B - Utarbeidelse av planforslag - Kontorbygg
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022

SANDAKERVEIEN 113 - 119. GNR. 77 BNR. 381. Hensikten med reg.planen er å tilrette legge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.
Saksnummer: 201604130 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.03.2016
*Avantor AS foreslår å omregulere Sandakerveien 113-119 fra byggeområde for kontor, industri, lager, bevertning og forretning til bolig, tjenesteyting, undervisning, kontor, bevertning, gatetun, park og hensynssone for anlegg i grunnen. Hensikten med planen er å legge til rette for en kompakt utbygging med blandet bruk, men hovedvekt på boliger, mellom kollektivknutepunktene på Nydalen og Storo og å anlegge en park på 2,5 daa. Planforslaget innebærer fire bygg på 5-13 etasjer, som inneholder ca. 450 boliger og inntil 17 000 m2 BRA næring/undervisning. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget og fremmer alternativ 2 og alternativ 3 med hovedhensikt å vise en større sammenhengende park henholdsvis mot vest (beliggende til Sandakerveien) og mot øst (beliggende til Gunnar Schjelderups vei). Alternativ 2 og 3 skiller seg videre fra alternativ 1 ved at de har en mindre utbygging. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2 eller 3, men ønsker å gjennomføre den medvirkningsprosessen som offentlig ettersyn er før vi tar stilling til hvilket alternativ vi kommer til å anbefale.

Gunnar Schjelderups vei 9 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 202002121 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2020

Vitaminveien 5B - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202007151 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.05.2020

Sandakerveien 121 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201619470 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2016

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Storokrysset - Detaljregulering
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022

Pågående byggesaker:
Nycoveien 1 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 201908031

Sandakerveien - Nycoveien - Rehabilitering av VA- og overvannsledninger
Saksnummer: 202459027

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## 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:

301/77/119/42:
14.09.1938 - Dokumentnr: 10806 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1940 - Dokumentnr: 732 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1941 - Dokumentnr: 8990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1942 - Dokumentnr: 9347 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1949 - Dokumentnr: 10082 - Bestemmelse om bebyggelse
ang skur
Overført fra gnr 77 bnr 90
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1951 - Dokumentnr: 3933 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG LAGERSKUR
Overført fra gnr 77 bnr 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1964 - Dokumentnr: 16948 - Skjønn
Vedr. Oslo kommunes ervervelse av areal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1970 - Dokumentnr: 4424 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra gnr 77 bnr 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1974 - Dokumentnr: 3191 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra gnr 77 bnr 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1984 - Dokumentnr: 40074 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1985 - Dokumentnr: 58331 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1988 - Dokumentnr: 57465 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2020 - Dokumentnr: 2621550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/18473

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 820,-

Samlet skal selger betale kr. 117 810,- 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 2. mai 2025

### Megler

Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

## Megler 2

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

## Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

# Vitaminveien 22

# Vitaminveien 22

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 546 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Fernanda Nissen skole (1-7 kl....** | 521 elever, 25 klasser | 2 min 0.1 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 655 elever, 36 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Grefsen skole (1-7 kl.)** | 724 elever, 37 klasser | 19 min 1.4 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)** | 392 elever, 30 klasser | 12 min 1 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | 104 elever, 8 klasser | 15 min 1.3 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | 11 min 0.9 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 6 min 2.6 km |

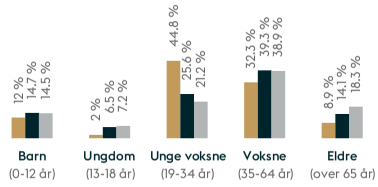
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Fernanda Nissen skole** | Linje 37, 51 | 3 min 0.2 km |
| **Storo** | Linje 11, 12, 18 | 7 min 0.5 km |
| **Storo** | Linje 4, 5 | 7 min 0.6 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 12 min 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 12 min 4.3 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Nydalen Allé barnehage (0-5 år...** | 49 barn | 4 min 0.3 km |
| **Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...** | 62 barn | 4 min 0.3 km |
| **Lillo Gård barnehage (0-5 år)** | 58 barn | 4 min 0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sandaker/Grefsenbyen | 9 567 | 5 789 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 81/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 12 min |
| Grefsen Tennishall | 15 min |
| SATS Nydalen | 2 min |
| SATS Storo | 4 min |

*«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




FINN 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 2025

# Tilstandsrapport

Vitaminveien 22, 0483 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 119, snr. 42

**Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²**




**Befaringsdato:** 28.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25148 **Referansenummer:** QW3701

**Autorisert foretak:** Takst & Interiørpartner AS

**Vår ref:** Konstantin Karlsson

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

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 42 i sameiet.

Leiligheten fremstår som godt 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 opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. 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 selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet i blokk**

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

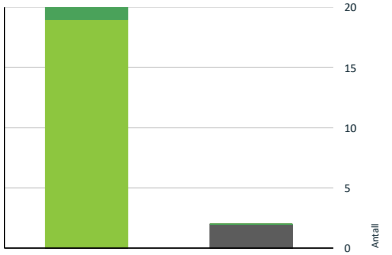
Innvendig bod brukes i dag som garderobe.





# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Radon** Gå til side

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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 til fjell.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Vertikalt bæresystem i hovedsak av veggskiver og søyler i betong, samt noen søyler i stål. Horisontalt bæresystem/ dekker utført i betong. Fasader består hovedsakelig med puss og fasadeplater med farget aluminium overflate.

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

Beboere i Nyegaardskvartalet kan disponere flere felles takterrasser, bla. i 11. etasje med fantastisk utsikt over byen.

Trapper:
Trapp i betong, keramiske fliser i inntrinn og malt i opptrinn. Rekkverk og håndløpere av metall.

Heis:
Det er heis i blokken.

### TG 1 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2019. 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 antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 6 m².
Terrassebord 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.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. 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 5 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

### TG RU Radon

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører. Dør med glassfelt mellom entré og stue.
Normal funksjon på dørene.

### TG 1 Garderobeskap

Garderobeløsning i garderobe.
Normal funksjon på garderoben.

### TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

**Generell**

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.

Badet har en Sintef godkjenning TG 2453.
Produsent Parmarine Oy LTD.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger på bad.
Lakkerte stålplater på bad.
Downlights med dimmer på bad.
Det er ikke gjort fuktsøk med Protimeter MMS på badevegger siden dette er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulv på bad.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelse og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

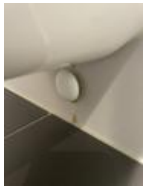
Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. 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, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.





2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

SIGDAL kjøkkeninnredning, lys under overskap, kum med ettgreps blandebatteri, laminert benkeplate, mekanisk avtrekk over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert 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.

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. 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 antas å fungere tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap plassert på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Stoppekraner i skap fungerte ved testing.
Det er ikke kursoversikt på rør i skap. Dette antas å være ivaretatt i FDV dokumentasjon.






#### TG 1 Avløpsrør



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det er felles avløpsrør i sameiet.

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 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor.

#### TG 1 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.*

*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.*

Sikringsskap plassert i garderoben. Sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

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





## TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Pulverapparat fra 2020.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

**Nei**
**Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i blokken.**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.**





# 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

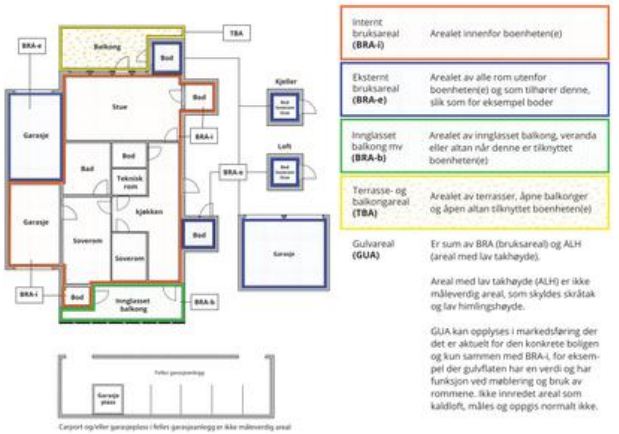
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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.



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Arealer

## Leilighet i blokk

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 47 | | | 47 | 6 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **47** | **5** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **52** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Entré, Bad, Soverom, Garderobe, Stue/kjøkken | | |
| 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.

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 5,2 m², merket med 42.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Innvendig bod brukes i dag som garderobe.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncelleer i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet i blokk** | 47 | 0 |

**Kommentar**

Leilighet i blokk — Alle innvendige arealer er med som P-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.4.2025 | Trond Bratvold | Takstingeniør |
| | Henrik Kristian Eikefjord | Kunde |



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 77 | 119 | | 42 | 7652.6 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

**Adresse**

Vitaminveien 22

**Hjemmelshaver**

Eikefjord Henrik Kristian, Vu My Linh

**Eierandel**

46 / 18473

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet med en attraktiv og urban beliggenhet på Storo/Nydalen. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens mange tilbud - treningssentre, matbutikker, restauranter og kollektivtransport finnes rett i nærheten.

**Adkomstvei**

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, garderobe, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. SIGDAL kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

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.

## Siste hjemmelsovergang

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2020 | Elektronisk avlest på EDR. |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**

Fellespolise for sameiets 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 | | Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring. | Gjennomgått | | Nei |
| Skjøte | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Viste og ga oppl. på befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Pr. tlf. & e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.04.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77 - Bnr 119
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QW3701

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vu, My Linh | 9578-5990-4-3448743 | 2025-04-28 00:08:15 |
| Eikefjord, Henrik Kristian | 9578-5997-4-2869183 | 2025-04-28 00:24:26 |

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
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0118/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vitaminveien 22, 0483 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
My Linh Vu, Henrik Kristian Eikefjord

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
7. desember 2020

**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: 7584879
Forsikret i: Tryg forsikring

## 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:** Badet i leiligheten er en prefabrikert badekabin produsert av Parmarine Ltd. Parmarine Ltd har ved to anledninger utbedret flisene i dusj innenfor 5-årsgarantien for nybygg. Første utbedring ble gjennomført i januar/februar 2022. Tre fliser hadde ikke tilstrekkelig helning til å lede vann til sluk og silikonfuger var svarte /misfarget grunnet muggsopp. Helning ble forbedret og ny silikonfug ble lagt. Samme selskap utbedret i juni 2023 et tilsvarende problem med svart/misfarget silikonfug grunnet muggsopp ved å legge ny silikonfug.

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet i leiligheten er en prefabrikert badekabin produsert av Parmarine Ltd og levert til Veidekke Entrepenør AS. Samsvarserklæringen fra Parmarine Ltd er datert 23.10.2019.

**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?**

Nei

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

Nei

**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:** Det elektriske anlegget i leiligheten er oppført av Elektroentreprenør Guriby AS. Samsvarserklæring datert 22. oktober 2020 foreligger. I forbindelse med installering av Philips Hue smartlamper ble det i februar 2022 foretatt en endring på eksisterende xComfort dimmeaktuatorer på Soverom, Kjøkken og Stue. Disse ble omprogrammert til bryter for styring av Philips Hue. Arbeidet ble utført av Elektroentreprenør Guriby AS. Samsvarserklæring for endringen foreligger.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** I henhold til samsvarserklæringen ble kontroll/kvalitetssikring av det elektriske anlegget utført i oktober 2020 i forbindelse med oppføring av anlegget.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Garasjeplass følger ikke med leiligheten.

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

Nei

**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



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Radonmåling gjennomføres våren 2025. Det er forventet at prøvene sendes til analyse i april/mai 2025.

## 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:** Badet i leiligheten er en prefabrikert badekabin produsert av Parmarine Ltd.. Parmarine Ltd. har ved to anledninger utbedret flisene i dusj innenfor 5-årsgarantien for nybygg. Første utbedring ble gjennomført i januar/februar 2022. Tre fliser hadde ikke tilstrekkelig helning til å lede vann til sluk og silikonfuger var svarte/misfarget grunnet muggsopp. Helning ble forbedret og ny silikonfug ble lagt. Samme selskap utbedret i juni 2023 et tilsvarende problem med svart/misfarget silikonfug grunnet muggsopp ved å legge ny silikonfug. Pr april 2025 er silikonfugen svart/misfarget. Vi mistenker at dette skyldes muggsopp. Det kan tilsynelatende virke som om det øverste belegget mellom flisene på gulvet i dusjen stedvis har flasset av.

**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:** Det er ikke noe ildsted i boligen.

**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

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

Nei

**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?**
Ja

**Beskriv:** Det har forekommet mindre svinnriss/sprekker i betong som har blitt utbedret. Det er stedvis sprekker i fug på soverom, entre og kjøkken/stue, hovedsaklig i overgangen mellom vegg og tak.

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Tilstandsrapport for boligen vil foreligge i april/mai 2025 i forbindelse med salg av boligen.

**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?** Boligens areal er oppgitt i dokumenter som kontraktsvedlegg og punktplan.



**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:** Oslo kommune er i gang med å oppgradere Sandakerveien og Nycoveien. I følge kommunen ventes anleggsarbeidet å pågå frem til sommeren 2026. Oslo kommune har også laget ny reguleringsplan for å kunne bygge om Vitaminveien. Kommunen forventer at detaljprosjektering kan settes i gang i 2025, og det er foreløpig antatt at ombyggingen tidligst vil kunne starte i 2027. Det foreligger planer om å rive et eksisterende kontorbygg/garasje i Sandakerveien 114 og erstatte dette med et nytt kontorbygg. I Sandakerveien 111 har Thon Eiendom lansert planer og sendt søknad om rammetillatelse om et nytt tilbygg.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Sameiet ligger i et mye besøkt område med flere populære servicetilbud i umiddelbar nærhet. Blant sameiets nærmeste naboer er Storo Storsenter, Odeon Kino og Fernanda Nissen barneskole, samt flere restauranter og kafeer. Det kan tidvis være mye fot- og biltrafikk i de omkringliggende gatene, spesielt i Vitaminveien i rushtiden.

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

**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

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

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

**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

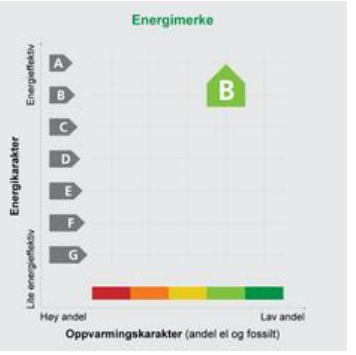
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 20-0118/25**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Vitaminveien 22 |
| Postnr | 0483 |
| Sted | OSLO |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 77 |
| Bnr. | 119 |
| Seksjonsnr. | 42 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300666159 |
| Bolignr. | H0202 |
| Merkenr. | A2020-1203544 |
| Dato | 20.11.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Erichsen & Horgen AS v/ Henrik S. Lid/Silje A. Navekvien |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0118/25 . Vår ref.: 2921-1-042 Dato: 11.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Nyegaardskvartalet Es |
| Organisasjonsnr: | 825954082 |
| Seksjonseier: | Vu, My Linh |
| Medeier: | Eikefjord, Henrik Kristian |
| Leilighetsnummer: | 042 |
| Adresse: | Vitaminveien 22, 0483 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 42 |
| Gnr. | 77 |
| Bnr. | 119 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7584879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.
- Ved salg av garasjeplass: Kjøper må være eier av boligseksjon i Nyegaardskvartalet og ideell eierandel i gnr. 77, bnr. 119, snr. 256 (Nyegaardskvartalet Garasjesameie) må overskjøtes. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk/varmt tappevann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 840,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A-konto varmt vann | 640,00 | |
| Bredbånd | 159,00 | |
| Felleskostnader | 2 041,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 175,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1,- |
| Annen formue: | 4 766,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Olsen, e-post: nyegaardskvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2921
Nyegaardskvartalet Es

### Velkommen til årsmøte i Nyegaardskvartalet Es

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 2. mai kl. 15:00 og lukker 6. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2921

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Manuelle stemmer og styret vil være tilgjengelig**
Styret er tilgjengelig for spørsmål på styrerommet 03.mai fra 19:30 - 21:00

Eventuelle papirstemmer kan innleveres i postkassen til Ivan Uthus (leder av valgkomite), i Vitaminveien 16.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer til styret
6. Honorar til valgkomite
7. Forslag fra seksjonseier - oppussing
8. Forslag fra seksjonseier - Endring bruk av styrerommet til hjemmekontor
9. Forslag fra seksjonseier - endrede regler for gjesteleilighetene
10. Forslag fra eier av næringsseksjonene - flytting av avfallsrom
11. Forslag fra eier av næringsseksjonene - Uteservering
12. Valg av tillitsvalgte (styreleder og to styremedlemmer + varamedlem)

13. Medlemmer til valgkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i Nyegaardskvartalet Es**



Sak 1
## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2
## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ivan Uthus og Azra Saeancic velges

Sak 3
## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for år 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd (år 2023) dekkes av sameiets egenkapital
(det vil si at egenkapitalen reduseres)

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsmelding Nyegaardskvartalet Eierseksjons sameie (002).pdf
2. Regnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer til styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets arbeid for året som har gått (2023) foreslås satt til kr 500.000,-. Dette er kr 100.000 mindre enn året før. Se styrets årsberetning for beskrivelse av styrets arbeid i 2023.

**Styrets innstilling**

Honorar til styret: Godtgjørelse for styret for året som har gått, foreslås satt til **kr 500.000**(mot 600.000, 2023). Styrets honorar skal gjenspeile det arbeidet, og ansvaret styret påtar seg. Styrets honorar fordeles slik etter samlet enighet i styret:

**Styreleder Øystein:** 105750kr Styreleder tillegg + 61451kr fordelingspott + 19250kr styremøter. Totalt 186451kr

**Fungerende nestleder Jon-Henrik:** 69795kr nestleder tillegg + 43893kr fordelingspott + 17500kr styremøter. Totalt 131188kr

**Liv Karin:** 46530kr HMS/daglig drift+ 35115kr fordelingspott + 19250kr styremøter. Totalt 100895kr

**Dalina:** 25380kr forvaltning gjesteleiligheter/ daglig drift + 26336kr fordelingspott + 14000kr styremøter. Totalt 65716kr

**Kristine – Trakk seg fra styrearbeid etter om lag 3mnd grunnet arbeidssituasjon: 8750kr fordelingspott + 5250kr styremøter**. Totalt 14000kr

**Det henvises også til styrets årsberetning, som oppsummerer deler av styrets arbeid i året som har gått.**

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000 for år 2023.



Sak 6

## Honorar til valgkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at valgkomiteen honoreres med kr 10.000 for året som har gått.

**Forslag til vedtak**

Honorar til valgkomiteen fastsettes til kr 10.000

Sak 7

## Forslag fra seksjonseier - oppussing

**Forslag fremmet av:**
Erlend Tangen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Rommene utenfor heisdørene i sameiet trenger oppussing. Det gjelder både gulv og vegger. Rommene er lite representative både for beboere og gjester som ankommer via garasjen.

Man kan vurdere å gjøre arbeidet på dugnad.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling: Anbefaler at saken ikke vedtas og tas opp til vurdering under årsmøte 2025, etter endt garantitid og nedprioriteres på grunn av noe svak økonomi.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber styret vurdere enkel oppussing av rommene ved heisdørene på garasjeplan, der hvor det anses ønskelig..

Sak 8

## Forslag fra seksjonseier - Endring bruk av styrerommet til hjemmekontor

**Forslag fremmet av:**
Dalina

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Jeg vil sende inn forslag om endring av bruk på styrerommet til hjemmekontor og hjemmekontor til familiefest lokal. Jeg har følgende punkter: 1- Tenker at styre samle seg en gang i måneden og kan eventuell booke

hjemmekontor til møter. 2- Festlokalet kan leies per time frem til kl 22 for familiefester. Bursdag for småbarn, dåp, konfirmasjon og enkel fest uten ukontrollert alkohol servering. Lokal har ikke toalett. Vi kan begynne med en pilot på 4 timer tid, inkludert forbedring og rydding. Kan utvides til mere timer hvis vi ser at dette fungerer. Hver beboer er ansvarlig for vask/rydding. Og for å låne sin egen toalett til gjestene. Pris kr 1500. 3- En styremedlem er ansvarlig for å sjekke at lokalet er rent og uten gjester etter denne tiden. (Styre kan ringe Securitas om nødvendig) 4- det skal regnes med ekstra kostnad på rensing av vegg og eventuell søl på gulvet som går ikke an å fjerne. Dette vurderer styremedlem ansvarlig den dagen. Styre Sender faktura til beboer. 5- Mat: enkelservering, fingermat og medbraktmat. Lokal har ikke ovn eller mikroovn. 6- lokal har ikke kjøkken utstyr så var beboer må sørge for dette eller bruke engangsutstyr. 7- Det er lov med musikk med moderat volum. Hvis dette forstyrret naboene må musikken slå av. Lokalet er ikke musikk anlegg. Lokalet er wifi. 8- Lokalet skal ikke brukes som diskotek, partylokal, vorspiel , nachspiel osv. 9- lokalet er for beboers brukt og ikke på familiemedlem eller venner som ikke bor på sameiet. Kan ikke leies til tredje person og kan ikke leies sammenhengende. Slik at alle for mulighet til å leie om ønskelig.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling bruk av hjemmekontor: Styret er positiv til en slik løsning, med en pilotperiode på 6mnd. Styret må kunne stoppe/ regulere tilbudet etter behov. Foreslår: Hjemmekontoret disponeres som kontor mandag - fredag, og leies ut til private arrangement i helger. Pris: 1500kr pr helgedag.

Styrets innstilling bruk av styrerom: Her lagres utstyr, nøkler, pc mm. Styret anbefaler at styrerommet beholdes slik det er.

**Forslag til vedtak**

Endring av bruk av styrerommet i henhold til forslag fra beboer

---

Sak 9

## Forslag fra seksjonseier - endrede regler for gjesteleilighetene

**Forslag fremmet av:**
Erik Bjørklund

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Som tidligere nevnt ønsker jeg å fremme en sak til årsmøtet rundt forvaltning og bruk av gjesteleilighetene. Siden jeg ikke sitter på hele faktagrunnlaget, og heller ikke har fått utlevert dette, kan det hende forslaget bommer litt på de faktiske forholdene. Kom derfor gjerne med tips til justeringer om dette er tilfelle.

Jeg ber også om at det fremlegges en oversikt over belegg det siste året slik at man har noe grunnlag å gå ut i fra.

**Bakgrunn:**

Sameiets to gjesteleiligheter har tidvis vært opptatt i lange perioder til et fåtall boenheter. Dette hindrer øvrige beboere i å benytte dem. Det kan virke som at dagens regler for booking er upresise og åpner for at man kan utnytte systemet til egen fordel. Det er imidlertid vanskelig å lage regler som dekker alle tenkelige måter å utnytte systemet på, og det må derfor vises noe skjønn fra styret i hvert enkelt tilfelle. Jeg ønsker likevel å fremme et forslag til nye regler.



Forslaget, dersom vedtatt, skal inngå i husordensreglene under punkt 12, eventuelt henvises til som et vedlegg. Endringer skal vedtas av årsmøtet. Detaljer som ikke fremgår i forslaget under dekkes av temasiden på Vibbo (innsjekk/utsjekk, priser, utvask mm.). Dersom det ikke er mulig å innføre begrensningene under i bookingsystemet, og det ikke er ønskelig å bytte system, skal reglene håndheves av styret gjennom kontroll/stikkprøver.

**Forslag:**

Sameiets gjesteleiligheter er en felles ressurs og skal være et tilbud til alle beboere. Tilgjengelighet skal til enhver tid prioriteres, og det er derfor ikke et mål i seg selv med høyest mulig belegg eller inntjening. Leilighetene er først og fremst til for å muliggjøre besøk av overnattingsgjester.

For å sikre dette skal følgende regler overholdes:

- Booking gjøres av boenhet, ikke person. Det er derfor ikke tillatt for flere i samme husholdning/boenhet å gjennomføre bookinger som overskrider øvrige begrensninger.
- Det er ikke tillatt for flere boenheter å samarbeide for å omgå regler og restriksjoner.
- Det skal oppgis boenhet ved booking.
- Fremleie er strengt forbudt.
- Booking av gjesteleiligheter kan skje tidligst 3 måneder frem i tid. Dette er for å forhindre at beboere unødig "holder av" leiligheter i lang tid i tilfelle besøk.
- Det er ikke tillatt å booke mer enn 5 dager i strekk per leilighet. Det er tillatt å booke begge leilighetene samtidig i inntil 5 dager.
- Det kan maksimalt gjennomføres 1 booking (én eller begge leilighetene) per kalendermåned per boenhet, uavhengig av bookingens lengde.
- Det kan maksimalt gjennomføres 4 bookinger (én eller begge leilighetene) per kalenderår per boenhet.
- Avbestilling må gjøres senest 7 dager før bookingen starter. Kostnader refunderes ikke ved senere avbestillinger enn dette.
- Forsøk på å omgå, eller brudd på disse reglene fører til utestengelse fra bookingsystemet i inntil 12 måneder, eller permanent utestengelse ved alvorlige brudd. Dette vedtas av styret i hvert enkelt tilfelle.
- Styret har anledning til å gi dispensasjon fra reglene dersom det foreligger særlige grunner for dette. Slike dispensasjoner skal kun skje unntaksvis.

**Styrets innstilling**

Styret har nylig endret reglene for booking av gjesteleiligheter og ser derfor det unødvendig å endre husordensregler. Foreslått reglement kan virke noe strengt og vil mulig medføre at det blir mindre belegg på utleie og dermed mindre leieinntekter. Anbefales ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak**

Endring av bruk av leilighetene endres i henhold til forslag fra beboer

Sak 10

## Forslag fra eier av næringsseksjonene - flytting av avfallsrom

**Forslag fremmet av:**
Dag Hugo Starberg som representerer næringsseksjonene

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**På vegne av Det Nordiske Kompaniet AS, eier av seksjonene 251, 252, 253, 254 og 255 søkes det om godkjenning angående etablering av nytt rom for avfallshåndtering vedr næringsseksjonene.**

I samarbeid med sameiets styre er det vurdert noen alternative arealer innenfor sameiets fellesareal for evt etablering av nytt avfallsrom for disponering av næringsdelen.

Arealet som ligger i tilknytning til garasjeanlegget, jfr vedlagte plantegning, syntes best egnet, og det fremmes således forslag om at dette godkjennes av sameiets årsmøte.  Arealet og rommets tenkte utforming er også iht Franzefoss godt egnet både mht den daglig bruken og avhentingsrutinene.

Avfallsrommet vil bli bygget forskriftsmessig med nødvendig kjøling og iht Mattilsynets krav.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling: Det har vært mye problematikk rundt lukt/fluer/smuss osv i forbindelse med dagens løsning som ligger i kjeller Nycoveien 16. Styret er positiv til denne løsningen som vil løse dagens problematikk. Dagens løsning er tilkoblet felles ventilasjon, har mangelfull kjøling og ugunstig beliggenhet. Styret foreslår at det vedtas under forutsetning:

-Næringsseksjoner fått et pristilbud på kr. 300.000-330.000+mva, som forutsettes dekket av Nordr eller eier av næringsseksjoner.
-Det installeres kjøling på beholdere slik at lukt forhindres.
-Det installeres ozon-generator for ytterlig luktforhindring.
-Det etableres undertrykk i rommet i form av mekanisk avtrekk og naturlig aspirert tilluft, avkast føres ut uten sjenanse for beboere.
-Sikkerhetsfunksjoner: sprinkler, i angitt område ivaretas.
-Drift og vedlikehold av søppelrom ivaretas av næringsseksjoner.

**Forslag til vedtak**

Fremlagt forslag om etablering av nytt avfallsrom for næringsseksjonene godtas.



Sak 11

## Forslag fra eier av næringsseksjonene - Uteservering

**Forslag fremmet av:**
Dag Hugo Starberg - representere eier av næringsseksjonene

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**På vegne av Det Nordiske Kompaniet AS anmodes om godkjenning av ny/endring av uteservering angående snr 251, som disponeres av Red Sun.**

Red Sun har opplevd utfordringer med nåværende uteservering, da plassen foran restauranten er utsatt for vind. Med nåværende anordning, som består av en markise- og parasoll løsning, oppleves at stadige vindkast «tar tak» i disse.

Red Sun har således fått designet en såkalt pergola-løsning som ønskes etablert innenfor samme areal som nåværende uteservering, se illustrasjon.

Pergolaen vil etableres innenfor samme areal som tidligere uteservering, og det vil bli benyttet samme såleanordning som eksisterende løsning. Eksisterende markiser vil bli demontert og ny  anretning vil bli festet i de samme festene som markisene er festet. Nye glassvegger vil gå i nøyaktig samme linje hvor eksisterende glass står i dag. Glassveggene vil være noe høyere og med skyvedørsløsning, og anordningen er designet med flere atkomster  slik at rømningsforholdene vil være ivaretatt. Taket vil være i duk (italiensk Gibus Azimut Duk Pergola ca 500 x 500 med Somfy styringsystem og integrert vanndreningssystem).

Uteserveringen benyttes i perioden april – september, og vegger og tak vil være «rullet inn» utenfor sesong.

Red Sun vil her i samarbeid med eier selv innhente nødvendige offentlige godkjennelser.

I tillegg til å være praktisk vil pergolaen også fremstå estetisk renere enn dagens løsning, samtidig som anordningen også vil være mer støyskjermene enn eksisterende løsning.

**Styrets innstilling**

Forslag innebærer endring av fasadens utseende/ karakter og er søkepliktig til Oslo Kommune og omdisponering av arealene utvendig vil også kunne påvirke beboere som har leiligheter tilstøtende- med tanke på støy/lukt etc. Styret anser installasjon som permanent, slik at årsmøte må også ta til betraktning at det kan komme andre leietakere med tiden.

**Forslag til vedtak**

Forslag til ny uteservering for Red Sun (snr 251) godkjennes.

**Vedlegg**

3. illustrasjon Pergola Red Sun.pdf

4. download.jpg

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte (styreleder og to styremedlemmer + varamedlem)

**Innstilling**

Årsmøte velger styreleder og styremedlemmer. Se introduksjon av kandidatene nedenfor.

### Roller og kandidater

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

- Christian Eidem

  (eier leilighet i Nycoveien 4 - bor altså ikke i Nyegaardskvartalet, men eier leilighet her).
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg jobber i dag som selvstendig næringsdrivende som kiropraktor og i en bedrifthelsetjeneste som har ansvar for deler av Oslo kommune, mm. Jeg er 42 år gammel er gift og har 2 barn på 13 og 15 år. Jeg vil si at mine sosiale og samarbeids egenskaper er veldig gode, da dette blir brukt daglig. I min arbeidshverdag er jeg vant til å holde foredrag og kurser. Har også flere arbeidsoppgaver som innebærer kommunikasjon og arbeidsmiljø. Jeg har gode økonomiske kunnskaper da jeg selv driver med regnskap innen for egen bedrift. Min kone jobber som økonomisjef hos en større boligutbygger, hennes kunnskap kan også være behjelpelig ved behov. Jeg har tidligere erfaring av styreoppdrag i tidligere bodd sameie. Jeg er aktiv innen idrett som spiller, leder og trener i bandy, da jeg selv har spilt på elitenivå. På privaten har jeg drevet flere prosjekter med eiendom og oppussing. Jeg er interessert i å kunne være styreleder, da jeg hadde sett på dette som en veldig interessant og morsom arbeidsoppgave."

- Ivan Banasevic

  Bosatt i Nycoveien 10. Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg ønsker herved å stille til valg som styreleder i Nyegaardskvartalet. Jeg er 47 år og har fra tidligere to års erfaring med styreverv i sameiet Sarpsborggata 16. Var også med i styret i Sagene Tennis. Jeg har jobbet med tennis i over ti år som trener i flere av Oslos klubber, der jeg jobber med både barn og voksne. Som person er jeg engasjert og energisk. Er opptatt av at sameiet skal være ett godt sted å bo for alle og at aktuelle saker tas tak i så fort som mulig. Jobber stort sett på ettermiddag og kveld, vil derfor være lett tilgjengelig på dagtid hvis det er behov."

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

- Jon-Henrik Solberg Piela

  Sittende styremedlem (nestleder): Nycoveien 4. Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "48 år. Jeg har vært nestleder i styret i Nyegaardskvartalet i to år. Jeg har veldig god oversikt over det meste som skjer i sameiet, herunder status på sameiets økonomi, pågående reklamasjoner mot Nordr/Veidekke og avtaler med våre leverandører. Jeg er motivert for å bidra i styret i en periode til. For meg er det viktig at vi har kontroll på sameiets kostnader og leverandøravtaler, og at vi har høyt fokus på reklamasjoner de siste to gjenværende årene av garantitiden. Det er også viktig for meg at vedtatte husordensregler overholdes slik at vi sikrer et trygt og godt bomiljø for alle.
  English version:
  48 years. I have been deputy chairman of the board of Nyegaardskvartalet for two years. I have a good overview of most things that happen in the condominium, including the status of the condominium's finances, ongoing complaints against Nordr/Veidekke and agreements with our suppliers. I am motivated to contribute



to the board for another period. For me, it is important that we have control over the condominium's costs and supplier agreements, and that we have focus on complaints for the last two remaining years of the warranty period. It is also important to me that adopted house rules are complied with so that we ensure a safe and good living environment for all."

- Mari Jensen Aamodt

  Nycoveien 16.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 34 år bor i Nycoveien 16. Jeg kan godt bidra som styremedlem. Jeg har bodd i Nycoveien 16 i litt under 2 år. Jeg elsker området og trives godt i Nygaardskvartalet. Jeg jobber som pedagogisk leder/lærer og frivillig som gruppeleder i Røde Kors. Hvis jeg skal beskrive meg selv må det være analytisk, målbevisst, engasjert, løsningsorientert og positiv. Jeg var med i «trivsel og hage gruppa» i forrige borettslag jeg bodde i. Sammen bidro vi til at uteområdet ble hyggelig og grønt for beboerne. Jeg er sosial og glad i folk. På jobb er jeg med i sosial komiteen og vi arrangerer mye gøy for kollegaer. Jeg har også vært verneombud. Jeg bidrar gjerne som styremedlem i Nygaardskvartalet. Min motivasjon for å melde interesse er at jeg tror det vil være lærerikt og spennende og jeg har lyst til å bidra positivt inn i det gode arbeidet styret allerede gjør for Nygaardskvartalet."

- Mustafa Al

  Vitaminveien 22.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Det er med stor entusiasme jeg søker om å bli vurdert for en rolle som styremedlem eller vara i vårt sameie. Som en engasjert 29 år gammel adjunkt, med en solid utdanningsbakgrunn fra OsloMet og Høgskolen i Innlandet, samt en grunnleggende forståelse for økonomi fra BI, mener jeg å ha de rette kvalifikasjonene som vil berike styrets arbeid. Min kompetanse er ytterligere forsterket av relevante kurs og sertifikater innen beredskap og førstehjelp. Min samboer og jeg har kalt sameiet vårt hjem siden dets ferdigstillelse i 2021, og jeg har med interesse fulgt med på dets utvikling. Drevet av et oppriktig ønske om å bidra til et trygt og trivelig bomiljø, er jeg klar for å investere min tid og energi i sameiets beste. Jeg er overbevist om at min pedagogiske bakgrunn, kombinert med økonomisk innsikt og personlig engasjement for sameiet, vil være en verdifull ressurs i styrets beslutningsprosesser til fordel for hele vårt fellesskap. Jeg ser med spenning frem til muligheten for å anvende min kunnskap og erfaring i samarbeid med dere, for å sikre at vårt sameie forblir et sted vi alle kan være stolte av."

- Thea Fyrileiv

  Nycoveien 6.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 32 år og bor i Nycoveien 6 sammen med familien min. Vi har bodd i Nyegaardskvartalet siden innflytt i 2021. Til vanlig jobber jeg som markedsanalytiker, men går snart ut i ny mammapermisjon. Jeg har ingen tidligere erfaring med styrearbeid, men tror allikevel jeg vil kunne gjøre en god jobb ved å være strukturert, proaktiv og tilgjengelig. Blant annet har jeg stått for initiativet til løsning på ny bookingside for gjesteleilighetene for å lette på arbeidsoppgavene til styret og gjøre det lettere å booke gjesteleilighet for oss som bor her. Jeg ønsker å kunne bidra til at vi kan fortsette å ha et sameie vi alle trives å bo i."

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

- Marthe Myhre

  Vitaminveien 26.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 45 år og flyttet inn i Vitaminveien 26 høsten 2023, og bor her med mine to barn på 14 og 12 år som bor hos meg 50%. Jeg jobber som lege (gynekolog) og forsker, og driver min egen praksis. Har ca 10 års erfaring fra flere styreverv i Legeforeningen, både som leder og medlem. Har også vært tillitsvalgt ved OUS. Jeg har erfaring med praksisdrift, økonomi og personalansvar

fra min legepraksis. Jeg har dessverre ingen teknisk kompetanse. Jeg er opptatt av at miljøet i borettslaget skal være ryddig, ordentlig, og tillegg at dette skal være et hyggelig sted å bo. Jeg synes vi har blitt tatt veldig godt imot allerede, og håper å bli bedre kjent med mange av de som bor her etterhvert. Jeg og barna kommer nok til å bli boende her i årene fremover. Jeg er en sosial, aktiv og positiv person, og er glad for å kunne bidra der det er behov."

Sak 13

## Medlemmer til valgkomite

Valgkomiteen gjør et viktig arbeid for å sikre at vårt sameie får valgt et styre bestående av seksjonseiere og ikke av eksterne styremedlemmer. Dette bidrar til at vi har styremedlemmer som er bosatt i sameiet. Det ønskelig med minimum to personer i valgkomiteen. Styret takker valgkomiteen (i år bestående av Ivan Uthus) for innsatsen.

### Innstilling

Valgkomite for kommende to år skal velges. Kandidater presenteres nedenfor.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Azra Saeancic

  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er ferdig utdannet fra UiO master i molekylær biologi,jobber på Rikshospitalet som avdelingsingeniør på Patologi. Jeg har 3 barn. I starten var jeg vara medlem på Nyegaardskvartalet.  Jeg vil gjerne være  i valgkomiteen fordi jeg vil gjerne bidra til noe i Nyegaardskvartalet."

- Ivan Uthus

  "Jeg er 50 år og bor i Vitaminveien 16 sammen med mine 3 barn (på halv tid). Har jobbet i valgkomiteen i Nyegaardskvartalet i to år. Har tidligere erfaring med valgkomitearbeid over mange år i Frankrikegården på Torshov. Har også gjennomført kurs i valgkomitearbeid hos OBOS. Jobber med IT i et lite konsulentselskap. Er for tiden utleid til Lånekassen der jeg jobber som løsningsarkitekt. Ønsker å bidra til å finne gode kandidater til styret i årene som kommer."





# Årsmelding Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

## Om

- Forretningsfører/ Regnskap: OBOS
- Revisor: BDO
- Forsikring: Tryg Forsikring
- 256 enheter, byggeår 2020
- Organisasjonsnummer: 825954082




## Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2023 – 2024

Øystein Olsen, **Styreleder**

*Vibbo, oppfølging økonomi, HMS, oppfølging av service avtaler, daglig drift og reklamasjoner.*

Jon-Henrik Solberg Piela, **Styremedlem/Nestleder**

*Vibbo, oppfølging økonomi, oppfølging av service avtaler, daglig drift og reklamasjoner.*

Liv Karin Eidsaunet, **Styremedlem**

*HMS, Vibbo, utredelse av mulighet for salg gjesteleilighet, daglig drift.*

Dalina Sol Fernandez, **Styremedlem**

*Gjesteleiligheter, ad-hoc.*

Kristine Jørstad Bock, **Styremedlem** (Trakk seg ut av styrearbeid grunnet sitt daglige virke/jobb)

Oppfølging av gjesteleiligheter

Susann Tangerud Aanensen, **Varamedlem**

Styret har siden det var konstituert behandlet om lag **100** styresaker, **1500** unike korrespondanser på Vibbo, mottatt/behandlet **4755** e-poster, og opprettet om lag **30** reklamasjoner i perioden fra mai 2023 til april 2024.

## Økonomi og besparelser

I løpet av den gjeldende perioden har styret vært engasjert i betydelig arbeid knyttet til håndtering av reklamasjoner, noe som minsker sameiets driftskostnader på sikt. Dette har involvert grundige undersøkelser utført av tredjeparts-entreprenører og rådgivere i pågående reklamasjoner.

Sameiets økonomi har vist en positiv trend i løpet av perioden. Dette tyder på at sameiets beslutninger og strategier, både med tanke på kostnadskontroll og inntektsøkning, har vært vellykkede. Gjennom god planlegging og forvaltning har styret vært i stand til å opprettholde en sunn økonomisk situasjon for sameiet, som igjen gagner alle beboere.

Styret har vært aktivt og pågående i løpet av perioden, et godt fungerende styre, og arbeidet har resultert i vellykket håndtering av reklamasjoner som samtidig har bidratt til å opprettholde en positiv økonomisk trend for sameiet. Vi vil fortsette arbeidet med å kutte kostnader og planlegger ingen økning av fellesutgifter i år 2024.

## Reklamasjoner -status

Styret har holdt taket rundt reklamasjonsarbeidene og vi er flere steg nærmere avslutning av pågående tvister. Vi har opprettet i overkant av 30 reklamasjoner i perioden mai 2023 til april 2024.

Status på de største reklamasjonssakene er som følger:

Garasjeanlegg

Problematikk vedrørende garasjeanlegget er todelt. Den ene delen gjelder fukt og vannansamling i selve garasjeanlegget/kjeller og den andre delen gjelder søksmål som er tatt ut vedrørende den enkelte parkeringsplass. Sameiet benytter advokat Christian Engelstad fra advokatfirmaet Brækhus. Vedrørende vannansamling i garasjeanlegget har det har blitt hentet inn rapporter fra ytterlige sakkyndige fagpersoner blant annet innen struktur og betong/fundamentering (Opak og Obos Prosjekt). Opak og OBOS Prosjekt har konstatert mangler i prosjekteringen da vannet ikke har noe sted å gjøre av seg. Om disse forholdene ikke utbedres kan det føre til skader på bygningsmassen. Kostnader på utbedring beløper seg til flere millioner. Nordr avviser saken. Vi skal derfor møte Nordr i rettsforhandlinger i løpet av våren 2024. Garasjesaken vedrørende den enkelte plass er pågående og informasjon gis til de garasjeeiere som deltar i søksmålet.

Hekker, busker og beplanting

Det har vært mange runder og til dels låste situasjoner i forbindelse med å få utbygger til å ferdigstille utenomhusarealene. Styret har fortsatt håndteringen av saken etter at man la merke til at dybden i bed hvor hekker er plantet er for grunn. Utbygger er i gang med utbedringer våren 2024. Saken håndteres med juridisk bistand av advokat.





Tappevannsanlegg (varmt vann etc.)

Styret har fortsatt utredningen rundt problematikken med variasjon i temperatur og trykk for varmt tappevann. Vi har benyttet Pentex, Bravida Rør, INVA engineering, Oras og WILO til for å underlag for pågående tvist mot utbygger vedrørende tappevannsanlegget. Det ble tidligere utført tester i to leiligheter, hvor konklusjonen var tilsvarende som Nordr v/sine entreprenører kom til i etterkant. Løsningen til utbygger fjerner symptomer, men ikke årsak. Utbygger har gjort flere utbedringsforsøk, men p.t er status ca. lik som tidligere. Dermed opprettholdes reklamasjonen fra sameiet inntil anlegget driftes som tiltenkt. Saken håndteres juridisk.

Søppelrom næring

Saken om manglende søppelrom til næringsseksjoner er pågående. Utbygger har gjentatte ganger avvist reklamasjonen. Styret har i samarbeid med næringsseksjonene og advokat skissert mulig løsning ved å flytte søppelrom fra NV16 til disponibelt areal i garasje. Kostnader forutsettes dekket av eier av næringsseksjon eller utbygger. Saken håndteres juridisk.

Ventilasjon

Det har vært problemer med en rekke ventilasjonsaggregater siden sameiet ble innflyttet. Etter en langvarig press fra styret er reklamasjonen lukket etter suksessfull utbedring utført av entreprenør.

Markterrasser – Nycoveien 4-10

Utbygger har foretatt utbedringer av markterrasser i forbindelse med vannansamling på markterrassene. Dette kom som konsekvens av reklamasjon fra flere beboere og styret, og etter at en leilighet fikk vann inn på soverommet.

Løse vinduslister

I juni 2023 ble alle vinduslister kontrollert med lift av utbygger. Dette fordi flere var løse og hadde ramlet ned.

## Vedlikehold av bygningsmassen og drift:

Generelt

Det har ikke vært utført- og planlegges ikke for større vedlikehold eller endring av bygningsmassen inneværende eller kommende periode. Investeringer som vurderes er utendørs vanningssystem, forsterket låssikring i kjellerareal, dørpumper, og måkesikring av utvalgte hustak.

Vakthold

Sameiets 3-årige avtale med Securitas har nå utløpt.

Styret har, etter en ny vurdering, landet på at vi ønsker å fortsette med en form for bomiljøtjeneste. Vi har derfor inngått ny avtale med selskapet Avarn Security, og de startet opp onsdag 17.april.

Ny avtale er kr 130.000 billigere per år, enn dagens avtale. Den nye avtalen har heller ingen bindingstid, kun oppsigelsestid på 3 mnd.

Vaktmestertjenester

AKTO Eiendom startet opp 1.september 2022, etter vurdering av flere leverandører og priser. AKTO Eiendom levert vaktmestertjenester (vaktmester, gartner og renhold) hos oss, og vi har fått erfare deres leveranse gjennom de ulike sesongene.

Styret gjorde samlet vurdering av deres leveranse opp mot årlig kostnad. Vi kom da frem til at vi kun var fornøyd med deler av leveransen til AKTO. Gartnertjenesten var blant et av områdene de ikke møtte våre forventninger.

Etter å ha hentet inn tilbud fra flere andre leverandører, var det firmaet «Vaktmester Andersen» som kom best ut. De har levert de samme tjenestene AKTO leverte til en vesentlig lavere sum per år.

Vaktmester/vask/gartnertjenester er igjen under vurdering, hvor vi ser på mulighet for å splitte tjenestene over flere profesjonelle aktører og dermed få bedre kvalitet til en hyggeligere pris – info kommer.

Fasadevask

Det er ikke planlagt fasadevask 2024.

Internett og TV leverandør

Avtalen med Telia løp ut desember 2023. Etter vurdering av de fleste tilgjengelige tilbydere, avstemning på Vibbo og bistand fra vår nabo Tore Anderson – falt valget på OBOS Open Net. Det har vært noen oppstartsproblemer, men leveransen er "på bedringens vei".

Gjesteleiligheter

Ett av styrets årsverk har foregående år gått med til å administrere ordningen med sameiets to gjesteleiligheter. September 2023 lanserte vi ny bookingside som ivaretar betaling, tilgjengelighet, kansellering mm. Dette har medført mindre manuelt arbeid for styret.

Salg av gjesteleiligheter

Årsmøtet 2023 ble det vedtatt utredning rundt eventuelt salg av gjesteleilighet(er) for å skaffe egenkapital til sameiet. Siden da har styret jobbet med mulighetsstudie vedrørende salg av en av leilighetene. Vi avventer fremdeles noen avklaringer fra Oslo kommune vedrørende reseksjonering og andre aktuelle forhold ved et eventuelt salg. *Samtidig med utredningen har sameiets økonomi den siste perioden forbedret seg og et snarlig salgsbehov er ikke lenger til stede, i samme grad som tidligere.*

Styrets arbeide i utredningen har hatt som mål å få på plass et realistisk vurderingsgrunnlag, for å gi et helhetlig kostnadsbilde og tall på hva sameiet kan sitte igjen med på andre siden av et salg. Vurderingsgrunnlaget innbefatter innhenting av tilbud fra ulike kjøkkenleverandører, møbelsnekkere/entreprenører, arkitekttjenester (reseksjonering og søknadstegninger), dialog med forretningsfører OBOS og Oslo kommune angående beskatning m.m., samt verdivurdering fra eiendomsmeglere - både ved et salg "as is" og potensiell verdi etter utbedring.





Dagens løsning er ikke å regne som varig bolig, derfor har styret skissert ut mulige alternativer for å sette inn kjøkken og bygge mesaninetasje med sovealkove. Vedlagt er tegningsunderlag for løsningen vi har jobbet ut ifra og fått verdivurdering på bakgrunn av.

Styret har innhentet verdivurdering fra ulike eiendomsmeglere, hvor det var enighet om at en vil komme best ut av en potensiell salgssituasjon ved å gjennomføre oppgradering av enhet(ene). Verdien ved et salg – med forbehold i dagens marked – ble vurdert til henholdsvis kr 3 250 000-3 500 000 "as is" og kr 4 500 000 medtatt utbedringer.



## Arrangementer

Vi er så heldige som har en sosialkomité som arrangerer grilling, halloween og julegrantenning. Dette er hyggelige og rimelige tilstelninger for både barn og voksne. Vi håper enda flere vil delta på kommende arrangementer, for et godt naboskap i sameiet.

## Styremøter og styrets arbeid

Styrets viktigste saker den siste perioden har vært å få kontroll på reklamasjoner, økonomi, inngåtte avtaler og driftssituasjon.

Det blir avholdt styremøte første uke hver måned, samt hyppigere ved behov. Et typisk styremøte varer 2-3 timer. Styret har behandlet om lag 100 styresaker i styremøter, samt daglige avklaringer via chat, telefon eller e-post. Beboere har også blitt kontinuerlig informert gjennom nyhetssaker på Vibbo.

Styret er stolte over at alle behandlede saker har blitt enstemmig vedtatt eller avslått. Årsaken til dette er grundig styrearbeid, styrets sammensetning med godt samarbeid og mye sunn fornuft.

Vi får stadig nye naboer inn i vårt sameie. Styret er opptatt av å ta nye beboere godt imot - både for å ønske velkommen og sikre at alle beboere til enhver tid er godt informert om våre husordensregler. Vi har innført et infoskriv med nyttig informasjon ved innflytting som gis til alle som flytter inn hos oss.

Styret vil takke beboerne for alle hyggelige tilbakemeldinger via Vibbo, muntlig, SMS, e-post og telefon!

Styret ber alle beboere om å fortsette sitt bidrag via henvendelser til oss. Gi oss også gjerne beskjed om noe av styrets arbeid kan forbedres.





# Årsregnskap 2023

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

**Resultat**

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 284 974,-. Styret jobber for å ivareta likviditeten i sameiet.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

**Drift og vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 955 000,- til ordinært drift og vedlikehold, det er ikke budsjettert med noe større vedlikehold i 2024.

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

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nyegaardskvartalet Es.

**Lån**
Nyegaardskvartalet Es har ikke lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Inntekter til bredbånd er justert til faktisk pris.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: BKB7B-QY7NE-AX0U0-AZINB-IJSDSD-1CPQP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BKB7B-QY7NE-AK0U0-AZIN8-USDSD-1CPQP



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.





**NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE**
**ORG.NR. 825 954 082, KUNDENR. 2921**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 196 088 | 8 168 277 | 9 731 000 | 9 925 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 13 680 | 145 067 | 80 000 | 100 000 |
| Andre inntekter | 3 | 266 967 | 336 868 | 100 000 | 150 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **10 476 734** | **8 650 212** | **9 911 000** | **10 175 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -86 010 | -56 400 | -56 000 | -70 000 |
| Styrehonorar | 5 | -600 000 | -400 000 | -600 000 | -499 999 |
| Revisjonshonorar | 6 | -25 032 | -21 654 | -30 000 | -25 000 |
| Andre honorarer | | -10 000 | 0 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -316 620 | -304 440 | -315 000 | -335 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -105 247 | -329 954 | -180 000 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 485 187 | -2 659 799 | -1 484 960 | -2 695 000 |
| Forsikringer | | -500 954 | -467 964 | -514 000 | -540 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 472 627 | -1 990 057 | -2 290 000 | -2 889 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 018 667 | -470 731 | -1 150 000 | -1 080 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 142 355 | -1 014 255 | -1 110 000 | -477 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 789 816 | -1 193 561 | -2 137 000 | -1 140 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 552 515** | **-8 908 814** | **-9 866 960** | **-9 851 499** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-75 781** | **-258 603** | **44 040** | **323 501** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 9 520 | 3 295 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **9 520** | **3 295** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-66 261** | **-255 308** | **44 040** | **323 501** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -66 261 | -255 308 | | |

**NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE**
**ORG.NR. 825 954 082, KUNDENR. 2921**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 26 787 | 39 109 |
| Kundefordringer | | 19 661 | 720 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 198 869 | 286 280 |
| Energiavregning | | 0 | 1 001 079 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 694 414 | 649 190 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 10 074 | 996 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 949 804** | **1 977 374** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 949 804** | **1 977 374** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 13 | 1 284 974 | 1 351 234 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 284 974** | **1 351 234** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 197 981 | 194 014 |
| Leverandørgjeld | | 442 276 | 432 126 |
| Energiavregning | 14 | 24 573 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **664 830** | **626 140** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 949 804** | **1 977 374** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.03.2024
Styret i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Øystein Olsen /s/ Kristine Jørstad Bock /s/ Liv Karin Eidsaunet /s/

Dalina Sol Fernandez /s/ Jon-henrik Solberg Piela /s/





**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader, bolig | 8 585 904 |
| Bredbånd | 1 160 250 |
| Garasje | 366 300 |
| Felleskostnader, næring | 83 634 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **10 196 088** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Regnskapskorrigeringer | 140 |
| Utleie av gjesteleilighet | 150 200 |
| Nettinnbetalinger | 46 480 |
| Nøkler | 2 160 |
| Salg av gjenglemte gjenstander som sykler etc. | 9 000 |
| Tryg Forsikring, kontantoppgjørsutbetalinger i 2023 | 58 987 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **266 967** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -86 010 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-86 010** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 556, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 032.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -35 938 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -32 581 |
| Teknisk forvaltning, AKTO Eiendom AS | -36 729 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-105 247** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -638 185 |
| Drift/vedlikehold VVS | -7 808 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 545 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -584 477 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -349 174 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -427 855 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -211 897 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -244 806 |
| Egenandel forsikring | -12 440 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 485 187** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -1 629 613 |
| Feieavgift | -383 |
| Renovasjonsavgift | -842 631 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 472 627** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -624 288 |
| Fjernvarme | -388 129 |
| Andre fyringskostnader | -6 250 |





| | |
|---|---|
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 018 667** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -22 000 |
| Container | -29 646 |
| Verktøy og redskaper | -24 089 |
| Driftsmateriell | -7 510 |
| Vaktmestertjenester | -487 465 |
| Vakthold | -303 233 |
| Renhold ved firmaer | -863 363 |
| Snørydding | -16 236 |
| Andre fremmede tjenester | -15 502 |
| Trykksaker | -38 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 290 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 556 |
| Andre kontorkostnader | -1 292 |
| Porto | -575 |
| Bank- og kortgebyr | -8 125 |
| Velferdskostnader | -6 897 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 789 816** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 221 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 78 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 221 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **9 520** |

**NOTE: 13**
**EGENKAPITAL**

| **INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Andel bolig | 1 103 012 | 1 158 867 |
| Andel parkering | 289 188 | 244 022 |
| Andel næring | -107 227 | -51 655 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **1 284 973** | **1 351 234** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 481 376 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 481 376** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | 175 250 |
| Fjernvarme | 1 281 553 |
| **SUM KOSTNADER** | **1 456 803** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-24 573** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7584879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

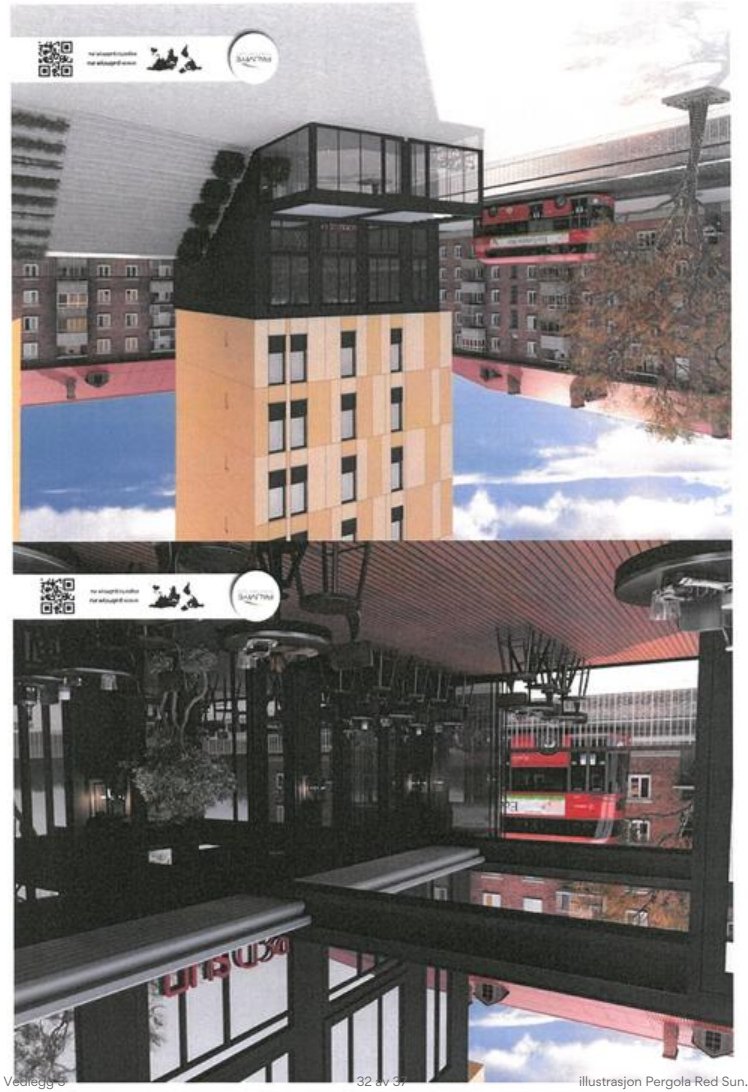
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## 2921 - NYEGAARDSKVARTALET ES - NYEGAARDSKVARTALET ES

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

| Tekst | BO2921 | PA2921 | NÆ2921 | Sum |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 9 746 154 | 366 300 | 83 634 | 10 196 088 |
| LADEPUNKT | 69 713 | -56 034 | 0 | 13 680 |
| ANDRE INNTEKTER | 262 757 | 3 000 | 1 209 | 266 967 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 10 078 625 | 313 266 | 84 843 | 10 476 734 |
| | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -84 247 | 0 | -1 763 | -86 010 |
| STYREHONORAR | -587 700 | 0 | -12 300 | -600 000 |
| REVISJONSHONORAR | -24 519 | 0 | -513 | -25 032 |
| ANDRE HONORARER | -9 795 | 0 | -205 | -10 000 |
| FORR.FØRERHONORAR | -310 129 | 0 | -6 491 | -316 620 |
| KONSULENTHONORAR | -102 695 | 0 | -2 553 | -105 247 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 183 148 | -244 806 | -57 234 | -2 485 187 |
| FORSIKRINGER | -493 222 | 0 | -7 732 | -500 954 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | -2 472 627 | 0 | 0 | -2 472 627 |
| ENERGI / FYRING | -986 687 | 0 | -31 981 | -1 018 667 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | -1 142 355 | 0 | 0 | -1 142 355 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 746 682 | -23 294 | -19 840 | -1 789 816 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -10 143 805 | -268 100 | -140 611 | -10 552 515 |
| | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT:** | -65 180 | 45 167 | -55 767 | -75 781 |
| | | | | |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | | |
| FINANSINNTEKTER | 9 325 | 0 | 195 | 9 520 |
| RES. FINANSINNT/KOSTN. | 9 325 | 0 | 195 | 9 520 |
| | | | | |
| **RESULTAT** | -55 855 | 45 167 | -55 572 | -66 261 |





Vedlegg 4 til sak 11. Forslag fra eier av næringsseksjonene - Uteservering



## Protokoll til årsmøte 2024 for Nyegaardskvartalet Es

**Organisasjonsnummer:** 825954082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 15:00 til 6. mai kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Kjersti Hjelset er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

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

**Forslag til vedtak:**
Ivan Uthus og Azra Saeancic velges
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for år 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd (år 2023) dekkes av sameiets egenkapital
(det vil si at egenkapitalen reduseres)

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styrets arbeid for året som har gått (2023) foreslås satt til kr 500.000,-. Dette er kr 100.000 mindre enn året før. Se styrets årsberetning for beskrivelse av styrets arbeid i 2023.

**Styrets innstilling**
Honorar til styret: Godtgjørelse for styret for året som har gått, foreslås satt til **kr 500.000**(mot 600.000, 2023). Styrets honorar skal gjenspeile det arbeidet, og ansvaret styret påtar seg. Styrets honorar fordeles slik etter samlet enighet i styret:

**Styreleder Øystein:** 105750kr Styreleder tillegg + 61451kr fordelingspott + 19250kr styremøter. Totalt 186451kr

**Fungerende nestleder Jon-Henrik:** 69795kr nestleder tillegg + 43893kr fordelingspott + 17500kr styremøter. Totalt 131188kr

**Liv Karin:** 46530kr HMS/daglig drift+ 35115kr fordelingspott + 19250kr styremøter. Totalt 100895kr

**Dalina:** 25380kr forvaltning gjesteleiligheter/ daglig drift + 26336kr fordelingspott + 14000kr styremøter. Totalt 65716kr

**Kristine – Trakk seg fra styrearbeid etter om lag 3mnd grunnet arbeidssituasjon: 8750kr fordelingspott + 5250kr styremøter**. Totalt 14000kr

**Det henvises også til styrets årsberetning, som oppsummerer deler av styrets arbeid i året som har gått.**

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000 for år 2023.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Honorar til valgkomite

Styret foreslår at valgkomiteen honoreres med kr 10.000 for året som har gått.

**Forslag til vedtak:**
Honorar til valgkomiteen fastsettes til kr 10.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Forslag fra seksjonseier - oppussing

Fremmet av: Erlend Tangen

Rommene utenfor heisdørene i sameiet trenger oppussing. Det gjelder både gulv og vegger. Rommene er lite representative både for beboere og gjester som ankommer via garasjen.

Man kan vurdere å gjøre arbeidet på dugnad.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling: Anbefaler at saken ikke vedtas og tas opp til vurdering under årsmøte 2025, etter endt garantitid og nedprioriteres på grunn av noe svak økonomi.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Forslag fra seksjonseier - Endring bruk av styrerommet til hjemmekontor

Fremmet av: Dalina

Jeg vil sende inn forslag om endring av bruk på styrerommet til hjemmekontor og hjemmekontor til familiefest lokal. Jeg har følgende punkter: 1- Tenker at styre samle seg en gang i måneden og kan eventuell booke hjemmekontor til møter. 2- Festlokalet kan leies per time frem til kl 22 for familiefester. Bursdag for småbarn, dåp, konfirmasjon og enkel fest uten ukontrollert alkohol servering. Lokal har ikke toalett. Vi kan begynne med en pilot på 4 timer tid, inkludert forbedring og rydding. Kan utvides til mere timer hvis vi ser at dette fungerer. Hver beboer er ansvarlig for vask/rydding. Og for å låne sin egen toalett til gjestene. Pris kr 1500. 3- En styremedlem er ansvarlig for å sjekke at lokalet er rent og uten gjester etter denne tiden. (Styre kan ringe Securitas om nødvendig) 4- det skal regnes med ekstra kostnad på rensing av vegg og eventuell søl på gulvet som går ikke an å fjerne. Dette vurderer styremedlem ansvarlig den dagen. Styre Sender faktura til beboer. 5- Mat: enkelservering, fingermat og medbraktmat. Lokal har ikke ovn eller mikroovn. 6- lokal har ikke kjøkken utstyr så var beboer må sørge for dette eller bruke engangsutstyr. 7- Det er lov med musikk med moderat volum. Hvis dette forstyrret naboene må musikken slå av. Lokalet er ikke musikk anlegg. Lokalet er wifi. 8- Lokalet skal ikke brukes som diskotek, partylokal, vorspiel , nachspiel osv. 9- lokalet er for beboers brukt og ikke på familiemedlem eller venner som ikke bor på sameiet. Kan ikke leies til tredje person og kan ikke leies sammenhengende. Slik at alle for mulighet til å leie om ønskelig.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling bruk av hjemmekontor: Styret er positiv til en slik løsning, med en pilotperiode på 6mnd. Styret må kunne stoppe/ regulere tilbudet etter behov. Foreslår: Hjemmekontoret disponeres som kontor mandag - fredag, og leies ut til private arrangement i helger. Pris: 1500kr pr helgedag.

Styrets innstilling bruk av styrerom: Her lagres utstyr, nøkler, pc mm. Styret anbefaler at styrerommet beholdes slik det er.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 9. Forslag fra seksjonseier - endrede regler for gjesteleilighetene

Fremmet av: Erik Bjørklund

Som tidligere nevnt ønsker jeg å fremme en sak til årsmøtet rundt forvaltning og bruk av gjesteleilighetene. Siden jeg ikke sitter på hele faktagrunnlaget, og heller ikke har fått utlevert dette, kan det hende forslaget bommer litt på de faktiske forholdene. Kom derfor gjerne med tips til justeringer om dette er tilfelle.

Jeg ber også om at det fremlegges en oversikt over belegg det siste året slik at man har noe grunnlag å gå ut i fra.

**Bakgrunn:**

Sameiets to gjesteleiligheter har tidvis vært opptatt i lange perioder til et fåtall boenheter. Dette hindrer øvrige beboere i å benytte dem. Det kan virke som at dagens regler for booking er upresise og åpner for at man kan utnytte systemet til egen fordel. Det er imidlertid vanskelig å lage regler som dekker alle tenkelige måter å utnytte systemet på, og det må derfor vises noe skjønn fra styret i hvert enkelt tilfelle. Jeg ønsker likevel å fremme et forslag til nye regler.

Forslaget, dersom vedtatt, skal inngå i husordensreglene under punkt 12, eventuelt henvises til som et vedlegg. Endringer skal vedtas av årsmøtet. Detaljer som ikke fremgår i forslaget under dekkes av temasiden på Vibbo (innsjekk/utsjekk, priser, utvask mm.). Dersom det ikke er mulig å innføre begrensningene under i bookingsystemet, og det ikke er ønskelig å bytte system, skal reglene håndheves av styret gjennom kontroll/stikkprøver.

**Forslag:**

Sameiets gjesteleiligheter er en felles ressurs og skal være et tilbud til alle beboere. Tilgjengelighet skal til enhver tid prioriteres, og det er derfor ikke et mål i seg selv med høyest mulig belegg eller inntjening. Leilighetene er først og fremst til for å muliggjøre besøk av overnattingsgjester.

For å sikre dette skal følgende regler overholdes:

- Booking gjøres av boenhet, ikke person. Det er derfor ikke tillatt for flere i samme husholdning/boenhet å gjennomføre bookinger som overskrider øvrige begrensninger.
- Det er ikke tillatt for flere boenheter å samarbeide for å omgå regler og restriksjoner.
- Det skal oppgis boenhet ved booking.
- Fremleie er strengt forbudt.

- Booking av gjesteleiligheter kan skje tidligst 3 måneder frem i tid. Dette er for å forhindre at beboere unødig "holder av" leiligheter i lang tid i tilfelle besøk.
- Det er ikke tillatt å booke mer enn 5 dager i strekk per leilighet. Det er tillatt å booke begge leilighetene samtidig i inntil 5 dager.
- Det kan maksimalt gjennomføres 1 booking (én eller begge leilighetene) per kalendermåned per boenhet, uavhengig av bookingens lengde.
- Det kan maksimalt gjennomføres 4 bookinger (én eller begge leilighetene) per kalenderår per boenhet.
- Avbestilling må gjøres senest 7 dager før bookingen starter. Kostnader refunderes ikke ved senere avbestillinger enn dette.
- Forsøk på å omgå, eller brudd på disse reglene fører til utestengelse fra bookingsystemet i inntil 12 måneder, eller permanent utestengelse ved alvorlige brudd. Dette vedtas av styret i hvert enkelt tilfelle.
- Styret har anledning til å gi dispensasjon fra reglene dersom det foreligger særlige grunner for dette. Slike dispensasjoner skal kun skje unntaksvis.

**Styrets innstilling**
Styret har nylig endret reglene for booking av gjesteleiligheter og ser derfor det unødvendig å endre husordensregler. Foreslått reglement kan virke noe strengt og vil mulig medføre at det blir mindre belegg på utleie og dermed mindre leieinntekter. Anbefales ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak:**
**Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Forslag fra eier av næringsseksjonene - flytting av avfallsrom

Fremmet av: Dag Hugo Starberg som representerer næringsseksjonene

**På vegne av Det Nordiske Kompaniet AS, eier av seksjonene 251, 252, 253, 254 og 255 søkes det om godkjenning angående etablering av nytt rom for avfallshåndtering vedr næringsseksjonene.**

I samarbeid med sameiets styre er det vurdert noen alternative arealer innenfor sameiets fellesareal for evt etablering av nytt avfallsrom for disponering av næringsdelen.

Arealet som ligger i tilknytning til garasjeanlegget, jfr vedlagte plantegning, syntes best egnet, og det fremmes således forslag om at dette godkjennes av sameiets årsmøte. Arealet og rommets tenkte utforming er også iht Franzefoss godt egnet både mht den daglig bruken og avhentingsrutinene.

Avfallsrommet vil bli bygget forskriftsmessig med nødvendig kjøling og iht Mattilsynets krav.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling: Det har vært mye problematikk rundt lukt/fluer/smuss osv i forbindelse med dagens løsning som ligger i kjeller Nycoveien 16. Styret er positiv til denne løsningen som vil løse dagens problematikk. Dagens løsning er tilkoblet felles ventilasjon, har mangelfull kjøling og ugunstig beliggenhet. Styret foreslår at det vedtas under forutsetning:

-Næringsseksjoner fått et pristilbud på kr. 300.000-330.000+mva, som forutsettes dekket av Nordr eller eier av næringsseksjoner.
-Det installeres kjøling på beholdere slik at lukt forhindres.
-Det installeres ozon-generator for ytterlig luktforhindring.
-Det etableres undertrykk i rommet i form av mekanisk avtrekk og naturlig aspirert tilluft, avkast føres ut uten sjenanse for beboere.
-Sikkerhetsfunksjoner: sprinkler, i angitt område ivaretas.
-Drift og vedlikehold av søppelrom ivaretas av næringsseksjoner.

**Forslag til vedtak:**
**Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 11. Forslag fra eier av næringsseksjonene - Uteservering

Fremmet av: Dag Hugo Starberg - representere eier av næringsseksjonene

**På vegne av Det Nordiske Kompaniet AS anmodes om godkjenning av ny/endring av uteservering angående snr 251, som disponeres av Red Sun.**

Red Sun har opplevd utfordringer med nåværende uteservering, da plassen foran restauranten er utsatt for vind. Med nåværende anordning, som består av en markise- og parasoll løsning, oppleves at stadige vindkast «tar tak» i disse.

Red Sun har således fått designet en såkalt pergola-løsning som ønskes etablert innenfor samme areal som nåværende uteservering, se illustrasjon.

Pergolaen vil etableres innenfor samme areal som tidligere uteservering, og det vil bli benyttet samme såleanordning som eksisterende løsning. Eksisterende markiser vil bli demontert og ny anretning vil bli festet i de samme festene som markisene er festet. Nye glassvegger vil gå i nøyaktig samme linje hvor eksisterende glass står i dag. Glassveggene vil være noe høyere og med skyvedørsløsning, og anordningen er designet med flere atkomster slik at rømningsforholdene vil være ivaretatt. Taket vil være i duk (italiensk Gibus Azimut Duk Pergola ca 500 x 500 med Somfy styringsystem og integrert vanndreningssystem).

Uteserveringen benyttes i perioden april – september, og vegger og tak vil være «rullet inn» utenfor sesong.

Red Sun vil her i samarbeid med eier selv innhente nødvendige offentlige godkjennelser.

I tillegg til å være praktisk vil pergolaen også fremstå estetisk renere enn dagens løsning, samtidig som anordningen også vil være mer støyskjermene enn eksisterende løsning.

**Styrets innstilling**
Forslag innebærer endring av fasadens utseende/ karakter og er søkepliktig til Oslo Kommune og omdisponering av arealene utvendig vil også kunne påvirke beboere som har leiligheter tilstøtende- med tanke på støy/lukt etc. Styret anser installasjon som permanent, slik at årsmøte må også ta til betraktning at det kan komme andre leietakere med tiden.

**Forslag til vedtak:**
**Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **72**

Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 12. Valg av tillitsvalgte (styreleder og to styremedlemmer + varamedlem)

**Innstilling**
Årsmøte velger styreleder og styremedlemmer. Se introduksjon av kandidatene nedenfor.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Ivan Banasevic (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivan Banasevic
Christian Eidem

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Jon-Henrik Solberg Piela (92 stemmer)
Mari Jensen Aamodt (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mustafa Al
Thea Fyrileiv
Jon-Henrik Solberg Piela
Mari Jensen Aamodt

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Marthe Myhre (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marthe Myhre

## 13. Medlemmer til valgkomite

Valgkomiteen gjør et viktig arbeid for å sikre at vårt sameie får valgt et styre bestående av seksjonseiere og ikke av eksterne styremedlemmer. Dette bidrar til at vi har styremedlemmer som er bosatt i sameiet. Det ønskelig med minimum to personer i valgkomiteen. Styret takker valgkomiteen (i år bestående av Ivan Uthus) for innsatsen.

**Innstilling**
Valgkomite for kommende to år skal velges. Kandidater presenteres nedenfor.

**Valgkomite medlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Azra Saeancic (82 stemmer)
Ivan Uthus (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Azra Saeancic
Ivan Uthus

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner: Iva Uthus /s/ og Azra Saeancic /s/

Etter årsmøtet består stryet i sameiet av følgende sammensetning:

Styreleder Ivan Banasevic
Styremedlem Jon-Henrik Solberg Piela
Styremedlem Mari Jensen Aamodt
Styremedlem Liv Karin Eidsaunet
Styremedlem Dalina Sol Fernandez
Varamedlem Marte Myhre Reigstad

**VEDTEKTER NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE**

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner, endret på årsmøte 15. mai 2022 og på ekstraordinært årsmøte 15.06.2022 og på årsmøte 08.05.2023

**§ 1 Sameiets navn**

Sameiets navn er Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie, heretter kalt «sameiet».

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 250 boligseksjoner (heretter også kalt «bolig») og 6 næringsseksjoner (heretter også kalt «næring»), herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 111 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon (heretter også kalt «parkeringsseksjonen»), i eiendommen gnr. 77 bnr. 119 i Oslo kommune.

Sameiet består av tre hus:

• Hus 1; 6 næringsseksjoner (herunder parkeringsseksjonen) og 188 boligseksjoner

• Hus 2; 47 boligseksjoner

• Hus 3; 15 boligseksjoner

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av en bruksenhet i sameiet, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhetens areal beregnet i m2 BRA. I sameiebrøken inngår verken tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger eller parkeringsplasser.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Balkonger inngår i bruksenheten. Inndelingen av hoveddeler og tilleggsdeler, samt arealbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, som er vedlagt vedtektene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og tilleggsarealer på ubebygget grunn) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og uteareal. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som tjener seksjonseiernes fellesbehov.

**§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområdene, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av boligseksjonene og næringsseksjonene.

**§ 4 Rettslig rådighet over egen seksjon**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie (for eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

**§ 5 Ordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett.

Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

For boligseksjoner har en seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en seksjonseier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle;

1. Styrets årsrapport

2. Årsregnskap med revisors beretning

3. Valg av styre

4. Styrets vederlag

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest 8 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

**§ 6 Ekstraordinært årsmøte**

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

Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 5.

**§ 7 Årsmøtets vedtak**

7.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Dog gjelder dette ikke i felles anliggender.

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

7.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning

om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over

vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd,

g) endring av vedtektene.

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

7.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er

vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens

nærstående.

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

**§ 8 Styret**

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer, med inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av årsmøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser eller organisere forvaltningen på annen måte uten at styrets ansvar endres.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og etter styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren eller andre funksjonærer representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøte som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal signeres av de fremmøtte styrerepresentantene.

**§ 9 Bruken av eiendommen**

9.1 Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/-rom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/-rom blir holdt ryddig og rengjort.

Bruksenheten og fellesareal må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

9.2 Fasader og balkonger

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på boligseksjonenes fasader, herunder på/ boligseksjonenes balkonger.

Sameiets styre bestemmer videre fargen som kan benyttes på balkongens vegger og tak, samt at balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i næringslokalene, skal eventuell ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende (nærings)seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere eller benytte fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

All skilting, reklame og profilering krever skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret. All skilting og reklame og profilering skal også ha en profil som står i stil til bygningsmassen ellers.

**9.3 Ordensregler**

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjelde åpningstidsbestemmelser.

Årsmøte kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Dyrehold er tiltatt så lenge dette ikke er til urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

**9.4 Eksklusiv bruk av fellesareal**

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 25, 6. ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjonseier(e), jf. § 10 nedenfor.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

**9.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener

næringsseksjonene, 2 gjesteleiligheter og fellesrom i hus 1, samt ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører boligseksjonene.

Boligseksjonene (snr.) 189, 204, 205, 220 og 221 skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal på bakkeplan i tilknytning til sin bruksenhet. Arealene er vist med skravur på tegning inntatt som vedlegg 1.

Seksjonseier har rett til å reseksjonere arealet som tilleggsdel grunn til sin boligseksjon.

**9.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene**

Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger inkl. vinduer.

Næringsseksjonene (snr.) 253, 254 og 255 skal ha eksklusiv bruksrett til toalett/garderobe i

kjelleretasje. Arealene er vist med skravur på tegning inntatt som vedlegg 2.

**9.5 Generelle bestemmelser vedrørende parkeringsseksjonen**

For parkeringsseksjonen (snr. 256), Nyegaardskvartalet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter/avtale mellom de ideelle eiere i denne.

Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre Nyegaardskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre. P-plassene kan kun eies av seksjonseier(e) i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie.

Noen av p-plassene i parkeringsseksjonen er tilpasset bevegelseshemmede (handikapplasser).

Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for handikapplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en handikapplass og som ikke har behov for slik handikapplass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for handikapplass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Dersom flere seksjonseiere etter bestemmelsen her har samme behov, skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar

bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner handikapplassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet/selger sin p-plass.

**§ 10 Felleskostnader**

10.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift knyttet til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, men mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 9.4, 9.4.1 og 9.4.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 10.2 og 10.3

Kostnader forbundet med balkonger (som utelukkende er tilknyttet boligseksjonene), samt dører inn til boligseksjonene, dekkes av og fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.2.

Kostnader forbundet med dører inn til næringsseksjonene dekkes av og fordeles mellom næringsseksjonene (gjelder ikke parkeringsseksjonen, som er unntatt), jf. § 10.3.

Kostnader forbundet med parkering (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og teknisk anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass uavhengig av om parkeringsplassen utgjør en andel av parkeringsseksjonen eller er en tilleggsdel.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. tilknyttet seksjon.

10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.4.1, samt kostnader som skal fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.1, fjerde avsnitt, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

Kostnader til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.4.2, samt kostnader som skal fordeles mellom næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen), jf. § 10.1,femte avsnitt, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

10.4 Det er installert energimålere i hver enhet som måler varmt tappevann. Kostnader til fjernvarme fordeles i henhold til målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesning, avregning og fakturering) fordeles likt per seksjon eller målepunkt som avregnes). Det kreves inn et månedlig a-kontobeløp som avregnes i henhold til avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon skal fordeles etter brøk.

10.5 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

Parkeringsseksjonen skal ikke belastes andre felleskostnader enn det som fremkommer av § 10.1, sjette avsnitt.

**§ 11 Vedlikehold**

11.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar,

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat,

d) skap, benker, innvendige dører med karmer,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 11.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr. vedtektenes 9.4, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av manglende tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**§ 12 Betaling av fellesutgifter**

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

**§ 13 Ansvar for egen seksjon**

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

**§ 14 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon**

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Dette gjelder også retten til reseksjonering.

**§ 15 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikring for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.

**§ 16 Lovbestemt panterett**

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

**§ 17 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

**§ 18 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

18.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

**§ 19 Utbygging av Nyegaardskvartalet – medvirkningsplikt**

Inntil Nyegaardskvartalet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm.

Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Utbygger har rett til å avgjøre om eventuelle ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres.

Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

**§ 20 Generelle plikter**

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

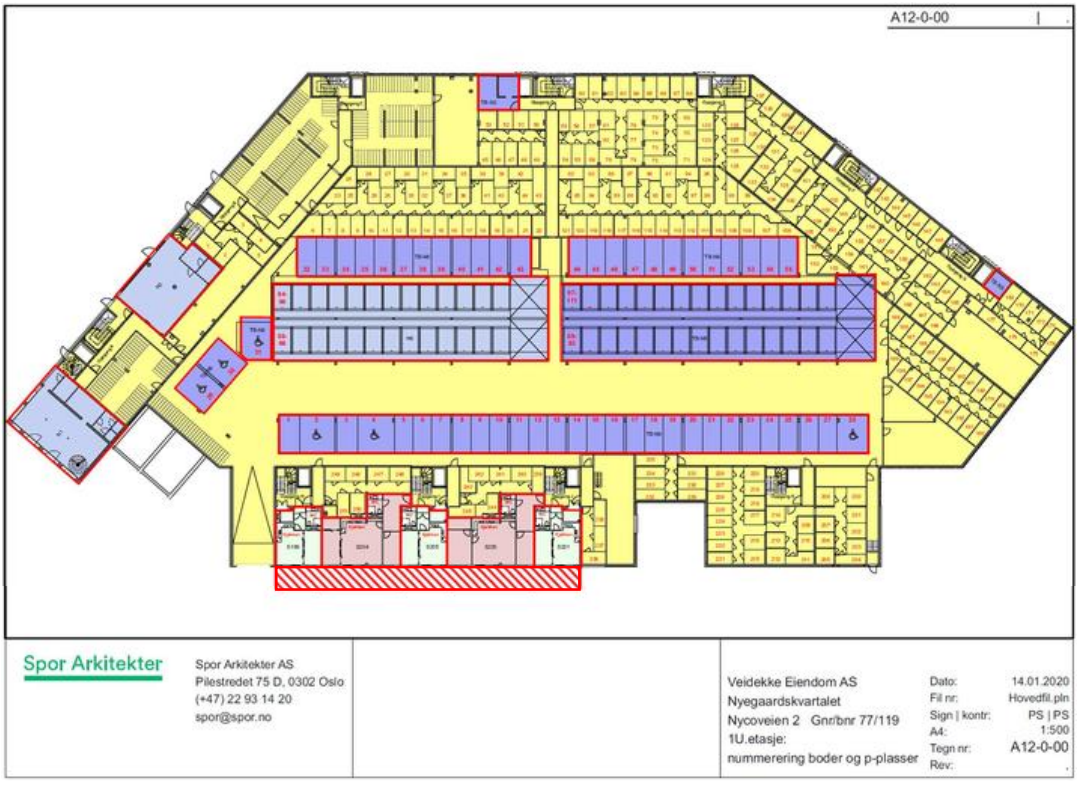
****

Vedlegg 1 Arealer med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene 189, 204, 205, 220 og 221

Vedlegg 2 Arealer med eksklusiv bruksrett for næringsarealene (snr.) 253, 254 og 255

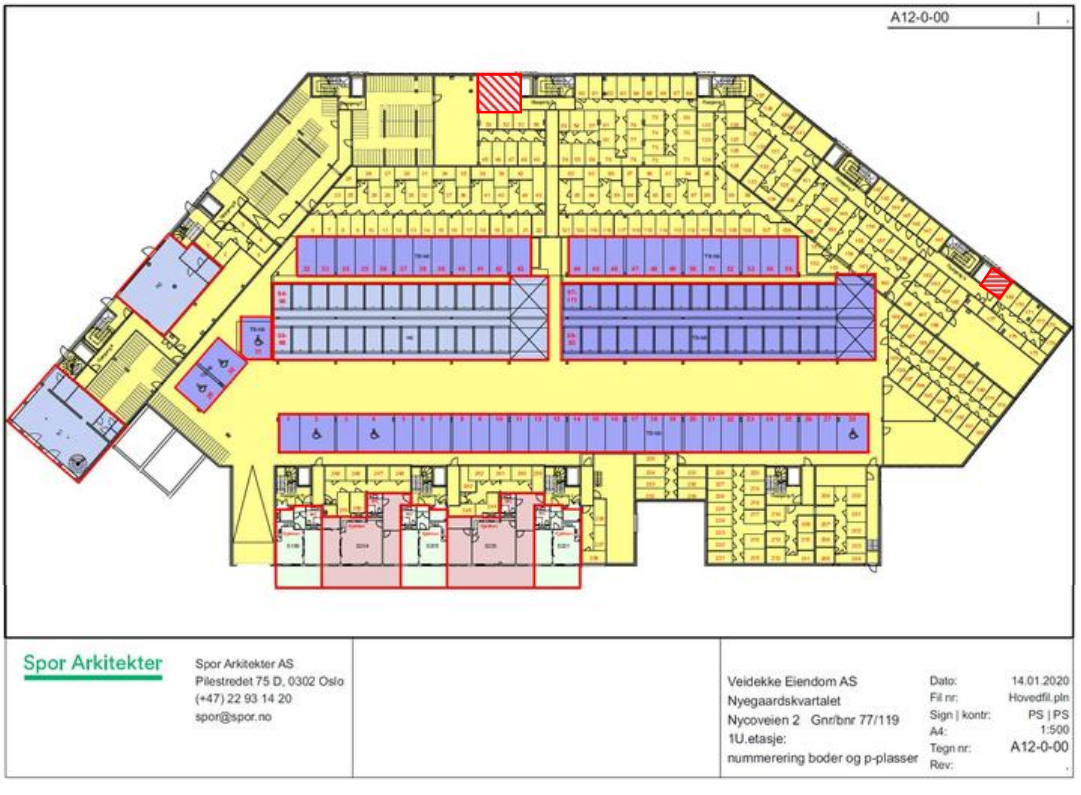
## Vedlegg 1

Arealer med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene 189, 204, 205, 220 og 221




## Vedlegg 2

Arealer med eksklusiv bruksrett for næringsarealene (snr.) 253, 254 og 255



# Husordensregler Nyegaardskvartalet ES, org.nr 825954082

Vedtatt på årsmøtet 08.05.2023

## Innholdsfortegnelse


**1.INNLEDNING OG FORMÅL** ..... *1*

**2. GENERELT** ..... **2**

**3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE** ..... **2**

**4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE – STØY, MUSIKK OG RØYKING** ..... **2**

**5. FELLESOMRÅDER** ..... **3**

*5.1 GENERELT* ..... *3*

*5.2 FELLESOMRÅDER – INNENDØRS* ..... *3*

*5.3 FELLESOMRÅDER -UTENDØRS* ..... *4*

**6.GARASJEANLEGG OG BODER** ..... **4**

**7. BALKONGER/TERRASSER** ..... **5**

**8. AVFALLSHÅNDTERING** ..... **6**

**9. OVEDRDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET** ..... **6**

**10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER** ..... **6**

**11. DYREHOLD** ..... **7**

**12. GJESTELEILIGHETER** ..... **7**

**13. HMS** ..... **7**

**14. SKADER OG FORSIKRING** ..... **8**

**15. NÆRINGSSEKSJONER** ..... **8**

**16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE** ..... **8**

**Vedlegg 1: Retningslinjer for bestilling og bruk av solskjerming i Nyegaardskvartalet**

**Vedlegg 2: Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet**

**Vedlegg 3: Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet**




## 1.INNLEDNING OG FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å verne om bygningsmassen, felles anlegg og utemiljø. Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de til enhver tid gjeldende vedtekter og til eierseksjonsloven. Husordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

## 2. GENERELT

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere både gjøres kjent med og overholder reglene.

Det er vedtatt egne husordensregler for bruk av felles takterrasser.

## 3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Overtredelse av husordensreglene skal meldes til styret, skriftlig via e-post eller via Vibbo.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang å bli ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem eller ikke er praktisk mulig, tas forholdet opp med sameiets styre. Klager på overtredelser av husordensreglene må være skriftlige, konkrete med hensyn til hvem/hva det klages på, hva årsaken er og når det skjedde (dato/klokkeslett). Alle henvendelser/klager til styret behandles konfidensielt.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner og misligholdsbeføyelser, jfr. sameiets vedtekter § 18 og lov om eierseksjoner.

## 4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE – STØY, MUSIKK OG RØYKING

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den som bryter husordensreglene.

Sameiet har lav toleranse hva angår husbråk, uakseptabel festbråk og støy på kvelds- og nattestid.
Den enkelte beboer plikter å sørge for fullstendig nattero mellom kl. 23 og 07 både innendørs og utendørs. Ved sosiale sammenkomster som medfører musikk eller støy, skal det gis nabovarsel i forkant. Selv om man har gitt nabovarsel, må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i sameiet om natten. Nabovarsel skal publiseres som oppslag på Vibbo, og i god tid i forveien av arrangementet. Nabovarsel skal inneholde kontaktinformasjon.

Det er veldig lytt i kvartalshagen. Vi bor tett på hverandre, lyden bærer veldig godt og mange leiligheter har soverom og balkonger vendt ut mot kvartalshagen. Lydnivå på balkonger og private terrasser skal derfor ikke være til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt med høy musikk når dører og vinduer er åpne. All høy musikk er forbudt under nattero mellom kl. 23 og 07. Det er ikke tillat å drive med musikkundervisning eller annen næringsvirksomhet i leilighetene. Musikkøving er ikke tillatt om dette er til sjenanse for de nærmeste naboer. Høylytte samtaler på balkonger/terrasser etter kl. 23 skal unngås.

Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08 og 19 og lørdager fra kl. 10 til18. Støyende arbeid på lovpålagt helligdagsfred skal unngås. Dette inkluderer alle offentlige helligdager og alle søndager.

Sameiet har inngått bomiljøavtale med vekterselskap som kan kontaktes ved blant annet brudd på regler om støy. Om vekterselskap kontaktes skal styret ha beskjed om hendelsen via e-post/Vibbo.

Det må ikke røykes på balkong, ut gjennom åpne balkongdører, vinduer o.l. dersom dette er til plage for øvrige beboere. En beboer som blir gjort oppmerksom på at sin røyking utgjør en plage for en eller flere andre beboere, må avstå fra slik røyking i fremtiden. Å ufrivillig og jevnlig eksponeres for tobakksrøyk fra andre beboere når man sitter ute på sin egen balkong, er for mange til sjenanse og ulempe. I vårt sameie bor vi tett på hverandre og mange har soverom rett ved naboens balkong. Vi anmoder derfor alle om å vise hensyn til sine naboer og begrense røyking. Dette gjelder spesielt på dager med fint vær når mange vil benytte balkonger og sette opp vinduer og dører for lufting, samt på kvelds- og nattestid.

## 5. FELLESOMRÅDER

### 5.1 GENERELT

Felles uteareal vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret.
Oppdager man feil og mangler ved sameiets fellesarealer, skal dette meldes til styret.

All skade som påføres fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmesterfirmaet til å utføre tjenester på vegne av sameiet. Beboere som ønsker å bruke vaktmesterfirmaet til private oppdrag, må selv betale for dette.

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.

### 5.2 FELLESOMRÅDER - INNENDØRS

Det er ikke tillatt å ha annet enn dørmatte utenfor leilighetsdørene i etasjene, fordi alle korridorer og trappeoppganger er definert som rømningsveier. Hensatte sko, sparkesykler, sportsutstyr, avfallsposer og andre gjenstander kan fort bli snublefeller ved brann.

Barnevogner skal ikke hensettes utenfor leiligheten, men kan gjerne plasseres under trappen nederst i trappeoppgangene, men skal likevel ikke hindre fri ferdsel.

Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale, i bodene eller i fellesareal ellers. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene, i fellesarealer eller i bygningenes kjeller.

Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal være låst. Inngangsdørene skal holdes låst og lukket døgnet rundt. Vær særlig observant med tanke på hvem som følger etter deg inn i oppgangene. Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt å slippe inn i egen bolig via porttelefon. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Postbud, avisbud og renholdspersonale har egen nøkkel/brikke, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, meldinger eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt oppslag på Vibbo. Det er montert oppslagstavler i hver oppgang. Oppslagstavlene skal fortrinnsvis benyttes av styret til formidling av viktig informasjon fra styret til beboerne.
Reklame / uønsket post skal ikke hensettes på gulvet ved postkassene eller i fellesarealer, men kastes i avfallsbeholder for papir.

Vinduer i trappeoppganger skal ikke stå åpne om natten og skal bare åpnes for nødvendig lufting. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

Det er forbudt å røyke i alle av bygningens innendørs fellesarealer inkl. heiser. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus utomhus og foran inngangene.



Lek i trapperom er ikke tillatt.

Det skal vises varsomhet ved inn- og utflytting. Skade forvoldt på fellesarealer under inn- og utflytting, må erstattes av den som forvolder skaden. Dører til fellesarealer eller heiser skal ikke holdes åpne ved hjelp av pappesker eller andre gjenstander. Det kan skade dørmekanismen og påføre sameiet ekstra kostnader. Uforsvarlig bruk av heisanlegg og dører som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer.

Det varsles av styret på Vibbo i god tid i forveien om at det ryddes i sykler i felles sykkelstativ.

### 5.3 FELLESOMRÅDER - UTENDØRS

Sameiets utendørs fellesområder skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Vern om plener, beplantning og øvrige grøntarealer.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre, eller kan medføre skade på omgivelsene. Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av lekeplassen og kvartalshagen, både når det gjelder støynivå og forsøpling.

Kvartalshagen skal være bilfri, først og fremst med tanke på barnas sikkerhet. Bruk av bil, motorsykler og mopeder i kvartalshagen er ikke tillatt. All parkering av motorkjøretøyer på sameiets fellesareal er forbudt. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde eller via garasjeanlegg. "Flyttebil" kan parkere utenfor de faste plassene i garasjeanlegget, kun for å laste av eller på. Slik parkering skal gjøres så raskt som mulig, under oppsyn og parkering skal ikke overstige 15 minutter. Flyttebil må kunne flyttes umiddelbart hvis den står i veien for noen som skal inn eller ut fra sin faste plass. Maksimal høyde på kjøretøy i garasjeanlegg er 2,10 meter.

Det er kun sameiets leverandører (vaktmester, gartner, renhold mv.) som har særskilt tillatelse til å parkere/kjøre i kvartalshagen.

Sameiet har inngått avtale med parkeringsselskap som håndhever disse reglene. Borttauing vil skje uten varsel for bileiers regning og risiko.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ i garasje og utendørs. El-sykler fra ulike utleieaktører, eller sparkesykler, skal ikke hensettes i kvartalshagen eller på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler, dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter, mus og andre skadedyr.

Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bygningsmassens eksteriør, herunder balkonger/terrasser, påbegynnes. Ved brudd på denne bestemmelsen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Risting/lufting av tøy, sengetøy/dyner eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.

## 6.GARASJEANLEGG OG BODER

De som eier parkeringsplass, har fått tildelt egen parkeringsplass. Det er ingen gjesteplasser i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av både faste plasser og automatisert systemparkering. Brukere av systemparkeringen plikter å sette seg inn i gjeldende brukerveiledning for systemparkering. Om noen låner ut sin plass til sine gjester eller andre beboere, er eier av plassen selv ansvarlig for å informere om korrekt bruk av systemparkeringen. Bruk alltid brikken for å bestille opp din plass, både ved utkjøring og parkering. Å ikke bruke brikken anses som feilbruk, og kan medføre en sikkerhetsrisiko for deg selv og andre. Vær særlig oppmerksom på blokkering av sensorer. Sjekk at det lyser grønt i displayet før du forlater anlegget. Feilparkeringer eller åpenbar feilbruk som medfører utrykning fra serviceselskap, vil bli viderefakturert eier av den aktuelle

parkeringsplass. Den enkelte eier av parkeringsplass må selv bekoste lader og montering av lader til El-bil. Arbeidet skal utføres av autorisert installatør.

Den enkelte eier/leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid slik at nødvendig vedlikehold/vask kan bli gjennomført.

Vask, polering og reparasjon av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

Parkering av biler, mopeder, motorsykler og tilhengere utenfor angitte plasser er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel. Brudd på denne regelen kan medføre bøter og/eller borttauing for bileiers regning og risiko.

Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten/døren må ikke åpnes for uvedkommende. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at ingen uvedkommende slippes inn.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanlegget.

Dørene inn til bodarealene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boder. Det oppfordres til å benytte hengelåser av klasse 2 eller bedre. Sett deg inn i hva din innboforsikring dekker, og dokumenter gjerne med bilder hva du oppbevarer i boden.

Bytting av boder seksjonseierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

På grunn av brannforskrift er oppsamling og lagring av eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale på egen parkeringsplass eller i boder ikke tillatt.

Forsøpling i garasje -og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene eller ta med avfall hjem.

## 7. BALKONGER/TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser rene og ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, søppel eller gjenstander som ikke hører naturlig hjemme på en balkong/terrasse.

Innvendig glass på balkonger skal holdes rene av seksjonseier. Utvendig glass vaskes i forbindelse med felles fasadevask bestilt av styret.

Det er strengt forbud å kaste sigaretter, snus eller andre gjenstander ut fra balkongen.

Innglassing av balkong er ikke tillatt. Det tillates heller ikke frosting av glass på balkongen. Skifte av balkongulv/dekke, montering/fjerning av skillevegger eller rivning/montering av gjerde, skal ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Utvendige blomsterkasser eller lignende på balkongens gelender er ikke tillatt. Kun en bestemt type spesiallagd flaggholder til balkonger er tillatt og kan bestilles ved henvendelse til styret.

Balkonger må ikke spyles eller vaskes slik at det renner vann ned til naboene.

Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduer eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Bruk av gassgrill og elektrisk grill er kun tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt. Ved grilling som forårsaker røyk/os skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare gass og eventuelt annet brannfarlig materiale på en sikker måte, både i og utenfor grillsesongen.



Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning (julelys etc.) på balkongrekkverk og lignende tillates kun i perioden fra tidligst 15.november til senest 1.mars. Se ellers retningslinjer for utelys som følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering av markiser og utelys på balkonger og terrasser. Disse retningslinjene følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på balkong, tak, fasade eller på bygningens konstruksjon ellers.

Parasoller, møbler og annet løsøre som oppbevares på balkonger må være forsvarlig sikret mot vind.

## 8. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal håndteres og kastes iht. gjeldende reglement for kildesortering i Oslo kommune.

Avfall skal kastes i sameiets avfallsbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare avfall i egen leilighet inntil avfallsbeholderne er tømt. Tømningen av avfallsbeholderne er basert på normal drift av sameiet. Ved innflytting blir det ofte mye ekstra emballasje. Vi oppfordrer dere til å levere slikt avfall på nærmeste gjenbruksstasjon.

Reduser volumet på avfallet så godt det lar seg gjøre, før det kastes i felles avfallsbeholdere. Papp må deles/kuttes slik at pappen ikke tetter nedkastet. Om et nedkast er fullt/tett, benytt annet nedkast. Som regel er det ledig plass i en av de andre beholderne.

For å unngå skadedyr, må området rundt avfallsbeholderne holdes ryddig.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing, spesialavfall og lignende plikter beboerne selv å frakte til kommunale avfallsanlegg. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene eller ved søppelsjaktene. Slikt avfall nekter renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet. Ved hensatt søppel eller identifiserbar kilde til blokkering av avfallsbeholdere kan det utstedes faktura for sameiets kostnader til seksjonseier.

## 9. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret. Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All kortidsutleie skal meldes til styret. Ved korttidsutleie skal det meldes fra når, hvor lenge og hvem som skal leie.

All utleie forutsetter at seksjonseier gjør leietaker kjent med sameiets husordensregler før leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle informasjon gitt på Vibbo fra sameiet til sine leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker retter seg etter sameiets husordensregler.

## 10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER

For å opprettholde et godt inntrykk ved inngangspartiene, må alle merke postkassen på lik måte. Det er seksjonseierens ansvar at dette gjøres. Det gjelder også dersom seksjonen leies ut.

Alle navneskilt på postkasser skal ha samme preg og være på plass innen 3 uker etter innflytting. Post-it lapper og håndskrevne lapper er kun tillatt for en kort periode i påvente av skilt. Skiltene skal være hvite med fullt navn i størrelse 58X94 mm, og kan f.eks. bestilles fra Postens skiltbutikk (https://skiltbutikken.posten.no).

Det er tillatt å merke postkassene med klistremerke med tekst «Nei til uadressert reklame». Merking som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli fjernet uten varsel.

Tap av nøkkelbrikker til fellesareal skal meldes til styret, og tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker og nøkler til leiligheter bestilles via skriftlig henvendelse styret. Eier må selv bekoste nye nøkler/brikker. Det er kun seksjonseier som kan bestille nye nøkler/brikker.

## 11. DYREHOLD

Lufting av husdyr på sameiets fellesarealer er forbudt.

Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse. Unngå også at hunden tisser på benker, lekeapparater, blomsterpotter, hushjørner etc.

Om man har husdyr som ved et uhell, gjør fra seg innendørs i fellesarealer som i heis og gang, plikter eier å rengjøre grundig, straks etter at uhellet har inntruffet. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold og kan medføre bøter og krav om dekning av sameiets kostnader til ekstra rengjøring.

Ved gjentatte brudd kan dette medføre ytterligere sanksjoner og misligholdsbeføyelser.

## 12. GJESTELEILIGHETER

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som står oppført som leietaker, er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene.

Leietaker/beboer er selv ansvarlig for grundig utvask. Det er godt med rengjøringsutstyr tilgjengelig i leiligheten. Om det ikke er tilstrekkelig rengjort kan styret bestille utvask og fakturere leietaker/beboer for denne kostnaden.

Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra leieordningen.

## 13. HMS

Sett deg inn i varslingssystem og branninstruks. Branninstruks henger ved inngangsdørene til hver oppgang og er tilgjengelig på Vibbo.

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse lager høy lyd når alarmen går i leiligheten eller andre steder i blokka. Eventuell avbestilling av alarm fra avbestillingsbryter inne i leiligheten vil stoppe den lokale varslingen og videre hendelsesforløp. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarm uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.

Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer, knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Uautorisert utkobling av hele eller deler av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. I tilfelle brann i leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leilighet, næringslokale og tilstøtende arealer. Dette gjelder også for eventuelle personskader. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i hver seksjon. Vedlikehold av slokkeutstyr i hver leilighet er seksjonseier/beboer sitt eget ansvar. Ved salg av bolig skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Gjør deg kjent med rømningsveier. I oppganger og trappehus skal det ikke oppbevares noen gjenstander – disse arealene er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som oppbevares i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.



## 14. SKADER OG FORSIKRING

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten er regulert av sameiets vedtekter, § 11.

Arbeider på bad, toalettrom og kjøkken og i hybler, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte håndverkere. Vannkraner som lekker skal snarest mulig repareres.

Seksjonseier har ikke lov til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiet fellesareal og felles anlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. For å unngå tette rør, skal ikke annet avfall som Q-tips, våtservietter o.l. kastes i toalettet. Hvis det kastes gjenstander i WC som blokkerer sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann til andre boenheter og fellesarealer. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

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

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

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal styret underrettes.

Seksjonseierne/beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## 15. NÆRINGSSEKSJONER

Næringsseksjonene i sameiet skal utvise ekstra aktsomhet, både for at virksomheten ikke skal virke skjemmende eller forringende for byggets utseende/eksterør og for at virksomheten når det gjelder hygiene, støy og lukt ikke skal være til ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner.

Næringsseksjoner som tilbereder mat, må særskilt iverksette tiltak for å redusere omfanget av sjenerende matlukt. Et slikt tiltak kan være rensende filter på ventilasjonsanlegget. Rensefilter skal skiftes regelmessig. Næringsseksjoner som tilbereder mat, skal til enhver tid holde dører og vinduer lukket slik at matlukt ikke siger ut og er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Vindusarealer/fasader skal til enhver tid holdes rene og pene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres forskriftsmessig og separat innen næringsseksjonene. Næringsseksjoner kan ikke benytte fellesarealer til utplassering av diverse stativer, skilt, søppel o.l. eller lagerplass for råvarer.

Utvendig møblering/uteservering skal godkjennes av styret og Oslo kommune.

Virksomhetens skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. All skilting, reklame og profilering krever skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret. All skilting og reklame/profilering skal også ha en profil som står i stil til bygningsmassen ellers. Skiltingen forutsettes også å være i samsvar med den til enhver tid gjeldende offentlig regulering. Håndskrevne eller midlertidige lapper klistret på vinduer eller dører tillates ikke.

Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Søknad til offentlig instans rundt bruksendring eller bygningsmessig endring for næringsseksjonene skal først forelegges styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess.

## 16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar eventuell endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

# Retningslinjer for bestilling og bruk av solskjerming i Nyegaardskvartalet

## 1. BAKGRUNN

Underveis i byggeprosessen for Nyegaardskvartalet ble det fra Nordr tilbudt solskjerming for enkelte ekstra solutsatte leiligheter for å oppfylle byggetekniske forskrifter. Øvrige seksjonseiere fikk tilbud om tilsvarende solskjerming som tilvalg.

Flere beboere har etter innflytting etterspurt retningslinjer for hvilken skjerming som tillates montert. Disse retningslinjene søker å besvare disse spørsmålene. Dokumentet har vært behandlet internt i Styret og kan ved behov bli oppdatert basert på tilbakemelding fra øvrige beboere. Eventuelle endringer publiseres i Vibbo.

Seksjonseiere kan bestille og fritt benytte seg av solskjermingsprodukter i samsvar med bestemmelsene nedfelt i dette dokumentet. Solskjerming av annen utførelse vil bli ansett som feilmonteringer og vil bli beordret fjernet fra Styret på seksjonseierens egen regning og risiko, jf. Husordensreglementet for Sameiet.

### 1.1 FORMÅL

Formålet med retningslinjene er å sikre at fasaden beholdes uniform i størst mulig grad. Ved at de som ønsker solskjerming velger de samme løsningene vil dette ivaretas. I tillegg vil sameiet kunne oppnå gunstige vilkår fra leverandør ved at det inngås en rammeavtale.

### 1.2 OMFANG

Disse retningslinjene omfatter kun fastmontert utvendig solskjermingsløsninger. Innvendig skjerming inngår ikke i disse retningslinjene, og beboere står fritt til å velge løsninger selv som dekker deres behov. Flyttbare/mobile skjermingsløsninger som parasoller inngår heller ikke, og kan fritt benyttes dersom det ikke er sjenerende eller til hinder for andre naboer.

## 2. TILLATTE LØSNINGER



*1 - Utvendig screen (kun til illustrasjon)*



*2 - Terrasse-/balkongmarkise (kun til illustrasjon)*



*3 - Veggmontert markise (kun til illustrasjon)*

Beboere kan velge mellom tre alternativ for solskjerming: utvendig screen (likt det som ble levert som tilvalg), terrasse-/balkongmarkise og veggmontert markise.

Det er kun beboere uten balkong over seg som har anledning til å benytte veggmontert markise. Dette er fordi disse beboerne får mer sollys rettet mot sin leilighet ovenfra da det ikke er noen overliggende balkong. Dette gjelder leiligheter i plan 10 i oppgang A, B, D, F og G, samt for leiligheter i plan 5 i oppgang C, E, H, I, J og K.





### 2.1 UTVENDIG SCREEN

Utvendig screen tilsvarende det som ble tilbudt som tilvalg er tillatt å montere på alle vinduer. Det er viktig at farge på kassett og screen følger disse retningslinjene. Monteres screen på egenhånd står beboer selv ansvarlig for at dette blir utført på en forsvarlig måte uten at fasaden skades unødvendig.

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: Standard usjenerende gråfarge tilsvarende allerede monterte screens.
Farge på duk: 71.1111. Valgfri grad av gjennomsiktighet: 1, 3 og 5%.

### 2.2 TERRASSE-/BALKONGMARKISE

For beboere med balkong over seg kan man velge å montere balkongmarkise med kort utspring. Utspringet skal ikke rekke mer enn maksimalt 2 cm over rekkverket. Dette kan monteres i tillegg til utvendig screen om ønskelig.

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.
Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

Forhør deg med leverandør og kontakt Styret om du er usikker.

### 2.3 MARKISE

Gjelder kun beboere i 10. etasje og boenheter uten balkong over seg. Det kan benyttes kassettmarkiser. Markisen monteres i fasadeveggen. Utspringet skal ikke gå over rekkverket. Dette kan monteres i tillegg til utvendig screen om ønskelig.

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.
Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

Forhør deg med leverandør og kontakt Styret om du er usikker.

## 3. AKTUELLE LØSNINGER

Beboere kan fritt benytte hvilken leverandør de ønsker så lenge de kan levere i henhold til disse bestemmelsene. Følgende leverandører har vært på befaring i sameiet og har inngående kjennskap til byggene:

Hilmar Hammerhei: https://www.hh.no/

Kontaktperson: Vidar Finsand

Telefon: 222 98 125

E-post: vidarfinsand@gmail.com

Scandic: https://www.scandicmarkiser.no/

Kontaktperson: Farshid Zamanikia

Telefon: 900 13 830

E-post: oslo@scandic.no

For priser og detaljer ta kontakt med leverandørene.

Vedlegg 2

## Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

### 1. FASTMONTERTE UTELYS

Styret har fått flere henvendelser hvor beboerne har etterspurt retningslinjer for hvilke typer utelys vi tillater.

Fastmonterte utelys skal monteres rett over strømuttaket. Har man flere strømuttak på balkongen sin, er det valgfritt hvor denne monteres.

Farge: Mørkegrå/sort

Lysfarge: Varmhvit

Lyskilde: 2x6W LED

Lysstyrke: Konstant (ikke blinkende)

Bredde: 14 cm

Dybde: 11 cm

Høyde: 14 cm

Spenningsforsyning i volt: 230 maks



*1 - Fastmontert utelys (kun til illustrasjon)*

Beboere kan fritt velge hvilken leverandør/produsent de ønsker så lenge de kan levere i henhold til disse bestemmelsene.

### 2. IKKE-FASTMONTERTE UTELYS

I Nyegaardskvartalet bor vi mange og tett på hverandre. Styret har dermed brukt anledningen til å vurdere ikke-fastmonterte utelys på terrassen/balkongen.

Styret har tatt en beslutning på at vi kun ønsker konstante og ikke-fargede utelys på terrassen/balkongen.



*2 - Ikke-fastmonterte utelys (kun til illustrasjon)*



Vedlegg 3

## Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

Vi har flere flotte takterrasser i vårt sameie. Takterrassene skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives. For å legge til rette for et trivelig opphold har vi utarbeidet egne retningslinjer for bruk av takterrassene.

### 1. MUSIKK OG PRIVATE ARRANGEMENT

Takterrassene er sameiets fellesareal og man skal som følge av sitt eget bruk ikke ekskludere andre fra å kunne eller ville bruke takterrassene til enhver tid. Takterrassene skal ikke brukes til festing, men være et hyggelig sted for beboerne i sameiet, og alle skal kunne trives på takterrassen samtidig som deg.

Det skal alltid tas hensyn til alle nærliggende naboer. Støyende aktivitet eller musikk fra medbrakte høyttalere eller musikkanlegg er derfor ikke tillatt, foruten ved særskilt arrangement for hele sameiet, godkjent av styret. Musikk kan likevel spilles lavt fra mobiltelefon eller liten radio, men det skal alltid tas hensyn til andre som oppholder seg på takterrassen eller til beboere som har sin terrasse i nærheten. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til brukerne å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

Fra klokken 23 (også i helger) skal det være fullstendig nattero på takterrassene. Før dette tidspunktet skal man heller ikke være til unødvendig ulempe for naboer (jfr. naboloven).

Selskap må meldes ifra til styret i forkant. Navn og telefonnummer til ansvarlig person må oppgis slik at styret har en kontaktperson å forholde seg til.

### 2. RENHOLD

Takterrassen er sameiets fellesareal og skal derfor holdes rent og ryddig. Når man forlater takterrassene skal man påse at det etterlates i samme ryddige stand som da man kom. Om det ikke er tilstrekkelig ryddet og vasket etter bruk, kan styret bestille rengjøring som vil bli belastet bruker.

Alle beboere kan ta i bruk benker og tilhørende møblement på takterrassen. Møblene skal settes tilbake på plass etter bruk slik at de står klar til neste som ønsker å ta i bruk møblementet. Det er ikke tillatt å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassene.

Alt søppel skal kastes i søppeldunker før man forlater takterrassen. Om søppeldunker er fulle tar man avfallet med seg.

### 3. SIKKERHET/GRILLING OG RØYKING OG ALKOHOL

Bruk av alle typer griller, lys, fakler og fyrverkeri tillates ikke på grunn av brannfare.

Røyking tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på takterrassen, ta spesielt hensyn til barn og eldre. Snus og sneiper skal aldri kastes utenfor rekkverket eller i blomsterbed.

Ballspill er forbudt på takterrassen.

Kast absolutt ingenting ut fra terrassen. Det kan falle på naboens balkong eller på forbipasserende.
Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassene. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å være synlig beruset, da dette utgjør en risiko for en selv og andre.

Alt opphold på takterrassen skjer på eget ansvar.

Vedlegg 3

## 4. BEPLANTNING

Det må ikke skylles ut drikkevarer i bed eller gressplener på takterrassene. La beplantningen stå i fred og ikke tråkk eller sitt i grøntområdene.

## 5. DYREHOLD

Opphold med dyr er tillatt på takterrasser så lenge man holder dyret i bånd og ikke tillater dyret å gjøre fra seg i bedene eller på takterrassene generelt. Ved brudd på disse reglene vil det bli forbudt med dyr på takterrassen.

## 6. SKADE OG HÆRVERK

Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk eller sprinkleranlegg, må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og fremtidige begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

## 7. ANNET

Vekterselskap har myndighet til å bortvise personer fra takterrassene som ikke følger retningslinjene. Vekterselskap har også myndighet til å stenge takterrassene etter instruks fra styret. Kostnad for tilkalling og utrykning av vekter vil belastes bruker. Brudd på reglene kan få konsekvenser for seksjonseiers/leietakers fremtidige bruk av takterrassen.

Styret har fullmakt til å bestille patruljering av vekterselskap. Patruljering er særlig aktuelt på dager som 17.mai, Sankthansaften, nyttårsaften og i studentenes fadderuke.

Takterrassene har ikke toalett og man skal derfor bruke egne toalett i leilighetene. Urinering på takterrassene eller i fellesarealer ellers tillates ikke.

Styret vil fortløpende vurdere ytterligere tiltak for å unngå ureglementert bruk av takterrassen som er til sjenanse for øvrige beboere.

Brudd på ovennevnte retningslinjer anses som brudd på husordensreglementet og overtredelser vil medføre skriftlig advarsel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VITAMINVEIEN 20

Dato: 11.12.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86482587
727

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20231211 for VITAMINVEIEN 20.

**GNR. 77 BNR. 119**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1938.

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

**7653 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

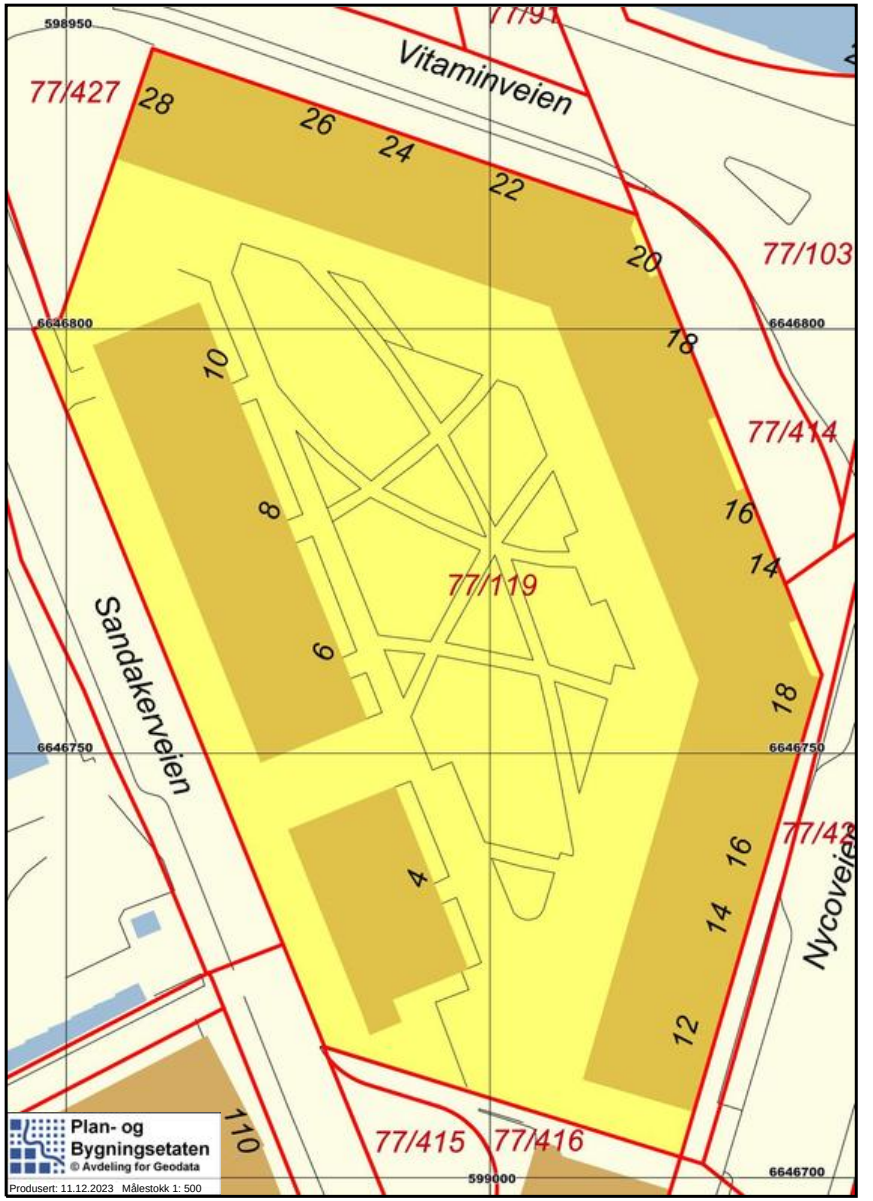
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

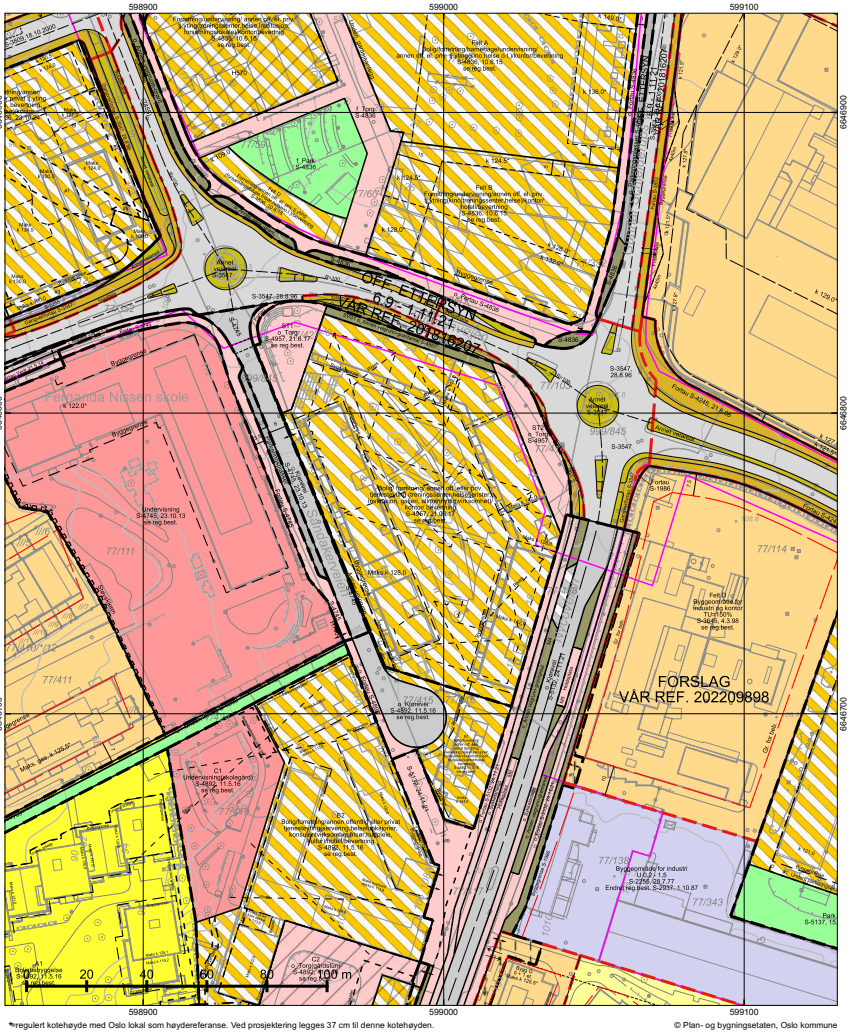





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | |
|---|---|---|
| Oslo<br>Dato: 20.03.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | **Reguleringskart**<br>**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**<br>**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**<br>**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**<br>**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**<br>PlottID/Best.nr: 139984/ 86508060 — Deres ref.: 198143<br>Adresse: VITAMINVEIEN 16 — Kommentar:<br>Gnr/Bnr: 77/119 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.<br>Se tegnforklaring på eget ark |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | |
|---|---|---|
| Oslo<br>Dato: 20.03.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | **Reguleringskart**<br>**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**<br>**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**<br>**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**<br>**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**<br>PlottID/Best.nr: 139984/ 86508060 — Deres ref.: 198143<br>Adresse: VITAMINVEIEN 16 — Kommentar:<br>Gnr/Bnr: 77/119 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.<br>Se tegnforklaring på eget ark |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

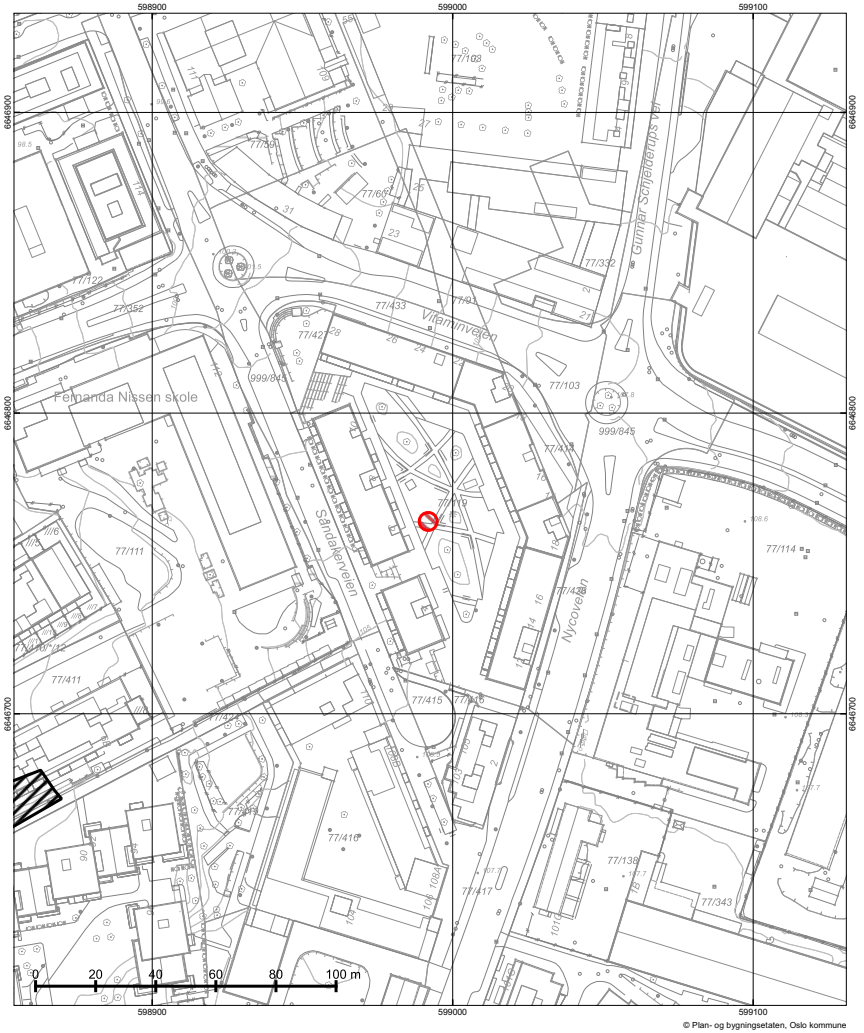
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

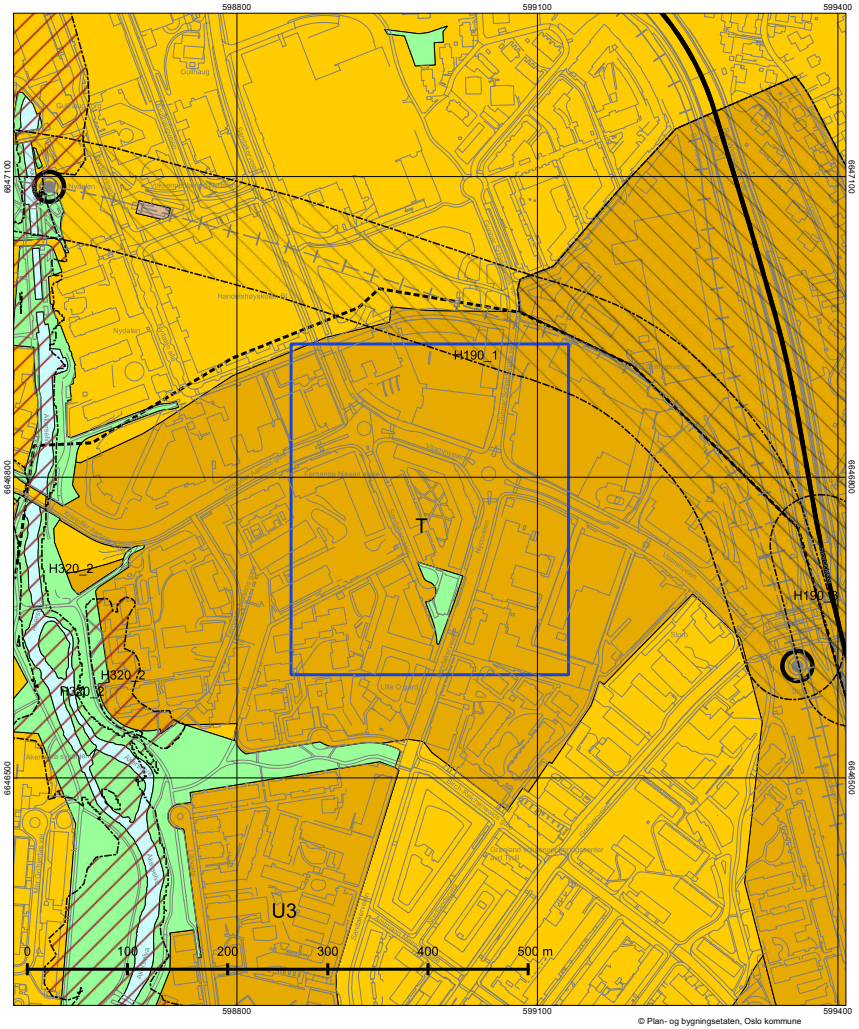
Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 139984/ 86508060
Deres ref.: 198143
Adresse: VITAMINVEIEN 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/119

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




Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139984/86508060
Deres ref.: 198143

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-4957

NYCOVEIEN 2. Detaljregulering for gnr. 77 bnr. 119 n.fl.

**Vedtaksdato:** 21.06.2017
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201504317
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 201504317

Dokumentet består av 7 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

S-4957 Vedtatt 21.06.2017

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYCOVEIEN 2**
Gnr. 77, bnr. 119 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OIB-201504317 – 2, datert 28.04.2016, rev 20.01.2017 og 29.03.2017.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helsetjenester, institusjon, galleri, allmennyttig virksomhet)/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Torg felt ST1 og felt torg ST2,
- Annen veigrunn – grøntareal felt SVG1 og felt SVG2.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse
Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 24.000 $m^2$. Av dette kan maks 2.000 $m^2$ utgjøre andre formål enn boliger. Parkeringsareal, boder og rom for tekniske installasjoner under terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

§ 3.2 Plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Mot Nycoveien og mot Vitaminveien skal hovedfasadelivet plasseres i formålsgrensen mot gatene. Mot Sandakerveien skal det være en åpning i bygningen på minst 8 m i hele byggets høyde. Grenser for regulerte høyder kan forskyves inntil 5 meter sideveis. Grense for regulert høyde nærmest felt o_torg ST1 kan ikke forskyves.

På bebyggelse langs Sandakerveien kan balkonger krage 2,2 m ut over byggegrense og fasadeliv mot gårdsrom og mot gate. På bebyggelse mot Nycoveien og krysset Nycoveien/Vitaminveien kan balkonger krage 1,2 m ut over byggegrense mot offentlige arealer, dersom avstanden ned til underliggende terreng er minst 4 m. Balkonger som krager ut over offentlig areal skal utføres enkeltvis og kan ikke innglasses.

Parkeringskjeller, innkjøring til garasje og deler av bruksenheter under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på plankartet.

Mot Sandakerveien kan maks høyde på frittstående mur mot gaten være 1,2 m.

§ 3.3 Høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet. Maks gesimshøyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget.

På areal med regulert høyde kote 142,0 skal det over kote 139,0 kun oppføres takoppbygg for heis, trapp, tilknyttede overdekninger, pergolaer og tekniske installasjoner. Takoppbyggene skal ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate. Takoppbyggene skal være inntrukket minst 1 meter fra byggegrense mot offentlig areal.

På areal med regulert høyde kote 128 skal det over kote 125 kun oppføres takoppbygg for heis, trapp, tilknyttede overdekninger, pergolaer og tekniske installasjoner. Takoppbyggene skal ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate, hvorav minst en tredjedel er pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner.

Gårdsrom skal oppføres innenfor regulert kotehøyde som vist på plankartet.

§ 3.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk og ha en klar og definert oppdeling. Det skal legges til grunn en finmasket skala tilpasset en bymessig bebyggelse. Det skal legges vekt på løsninger i prosjekteringen som gir best effekt for å motvirke turbulens.

Mot Vitaminveien og Nycoveien skal det på gateplan være utadrettete virksomheter og /eller fellesarealer for boligprosjektet som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk. Gatefasader i 1. etasje og underetasje skal trekkes inn 1 m fra bygningens hovedfasadeliv.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg mv. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres takterrasser på tak. Rekkverk på takterrasser skal oppføres i åpne eller transparente materialer. Takflater som ikke benyttes til konstruksjoner, terrasser eller plantefelt, skal etableres som grønne tak med beplantning.

§ 3.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være:

- maks 35 % leiligheter med 35-50 $m^2$ BRA
- minst 40 % leiligheter over 80 $m^2$ BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 $m^2$ BRA som del av leiligheten,

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Alle boliger skal ha en privat uteplass som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som terrasse, balkong eller hage. Minste areal på privat uteplass skal være 5 $m^2$.

§ 3.6 Uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal skal være minst 17 % av boligens samlede $m^2$ BRA. Minst 60 % av utearealet skal være på lokk eller terreng. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20.



Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes med tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning/levegger/natursteinsmur etc. mellom felles-, halvprivate- og private utearealer. Der det er nødvendig skal det skilles mellom ulike bruksformål og soner.

Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

§ 3.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres utomhusplan for alle uteoppholdsarealer og takterrasser i målestokk 1: 200 som viser:

- gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer
- terrengtilpasning mot naboeiendommer
- ny vegetasjon
- gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner
- returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy
- lokal håndtering av overvann og snø

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan i målestokk 1: 100 som viser hele takflaten, og redegjør for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

Utomhusplanen og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Torg

Torg - ST1 og ST2 skal være offentlige og opparbeides med terrasseringer, støttemurer og beplantning. Arealene skal opparbeides med god og varig utførelse, materialvalg og møblering. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Byggeplanen skal vise overgang mellom offentlig og privat areal for å sikre god tilpassing.

§ 4.2 Annen veigrunn - grøntareal
Annen veigrunn SVG1 og SVG2 skal være offentlig, og kan opparbeides med atkomster til trapperom og forretningsfasader. Annen veigrunn kan opparbeides med terrasseringer, støttemurer og beplantning. Arealene skal opparbeides med kvalitet i utførelse, materialvalg og møblering.
Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 5 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes til trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk.

§ 6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Fra 0,4 til 0,8 parkeringsplasser pr. 100 $m^2$ BRA bolig
- Fra 5,4 til 9 parkeringsplasser pr. 1000 $m^2$ for forretning
- Fra 2,4 til 4,2 parkeringsplasser pr.1000 $m^2$ for annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fra 1,2 til 4,2 parkeringsplasser pr. 1000 $m^2$ for kontor
- Fra 0 til 1 parkeringsplasser pr. 10 seter for bevertning

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget.

Sykkel:
- Fra 3 plasser pr. 100 $m^2$ boligkompleks
- Fra 18 plasser pr. 1000 $m^2$ BRA for forretning
- Fra 12 plasser pr.1000 $m^2$ for annen for offentlig eller privat tjenesteyting
- Fra 21 plasser pr. 1000 $m^2$ for kontor
- Fra 6 plasser pr. 10 seter bevertning

For boligene skal 70 % av sykkelplassene etableres under terreng, resterende sykkelplasser skal anlegges nær innganger til felles uteareal.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

§ 8 Støy
Boliger skal ha minst én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnete private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, jf. tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere



retningslinjer som erstatter denne. Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er soleksponert og har støy over grenser for rød sone, skal være utstyrt med utvendig solavskjerming.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak etter planen skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

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

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

§ 11.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen
Opparbeidelse av torg.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetrinnene tilliggende offentlig torg (felt o_ST1 og felt o_ST2) skal torget være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av annen veigrunn – grøntareal felt o_SVG1 og felt o_SVG2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinn skal tilliggende annen veigrunn – grøntareal være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 11.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen
Opparbeidelse av Sandakerveien og Nycoveien
Før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal tilliggende del av Nycoveien, fra krysset Nycoveien/Sandakerveien til krysset Nycoveien/Vitaminveien, være sikret opparbeidet.

Opparbeidelse av Vitaminveien
Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal Vitaminveien være sikret opparbeidet fra Vitaminveien 4 sin østre eiendomsgrense frem til Grefsenveien.

Opparbeidelse av Kristoffer Aamots gate
Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal nordre del av Kristoffer Aamots gate fra krysset Sandakerveien/Kristoffer Aamots gate frem til krysset Fernanda Nissens gate være sikret opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 205. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.06.2017

Kjersti Simonnæs, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 18.10.2024 |
|---|---|---|---|
| | 201712817 - 200<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Ragnhild Helene Falck | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | NYCOVEIEN 4 - 26 | Eiendom: | 77/119/0/0 |
| Tiltakshaver: | NORDR NORGE AS | Søker: | SPOR ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## Ferdigattest - Nycoveien 4 - 26

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Nygaardskvartalet, mottatt 29.02.2024.**

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.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712817 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Avkjørselsplan | L201 | 04.07.2017 | 1/32 |
| Brannoppstillingsplan | | | 1/37 |
| Plan overvannshåndtering | | | 1/41 |
| MFUA | | | 1/42 |
| Soldiagram, SFUA og MFUA | | | 1/43 |
| Plan underetasje | A20-1U-RS | 06.07.2017 | 1/45 |
| Plan 2 etasje | A20-02-RS | 06.07.2017 | 1/47 |
| Plan 3 etasje | A20-03-RS | 06.07.2017 | 1/48 |
| Plan 4 etasje | A20-04-RS | 06.07.2017 | 1/49 |
| Plan 5 etasje | A20-05-RS | 06.07.2017 | 1/50 |
| Plan 6 etasje | A20-06-RS | 06.07.2017 | 1/51 |

**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



| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan 7 etasje | A20-07-RS | 06.07.2017 | 1/52 |
| Plan 8 etasje | A20-08-RS | 06.07.2017 | 1/53 |
| Plan 9 etasje | A20-09-RS | 16.06.2017 | 1/54 |
| Plan 10 etasje | A20-10-RS | 07.07.2017 | 1/55 |
| Takplan | A20-11-RS | 06.07.2017 | 1/56 |
| Snitt A og B | A30-01-RS | 06.07.2017 | 1/57 |
| Snitt C | A30-02-RS | 06.07.2017 | 1/58 |
| Fasade Vest og gavl Syd hus 1 | A40-01-RS | 16.06.2017 | 1/59 |
| Fasade Øst og gavl Nord hus 1 | A40-02-RS | 16.06.2017 | 1/60 |
| Planutsnitt underetasje | | 31.05.2018 | 35/7 |
| Plan 1 etasje | A20-01-RS | 31.05.2018 | 37/25 |
| Fasader hus 2 og 3 | A40-03-RS | 31.05.2018 | 37/26 |
| Situasjonskart | | 16.08.2018 | 57/3 |
| Landskapsplan med takterrasser | | 20.06.2018 | 57/4 |
| Planutsnitt | | 02.10.2018 | 61/4 |
| Avkjørselsplan | L201 | 20.10.2021 | 177/5 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.02.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 09.02.2021, og blir behandlet etter forurensingsloven.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Ragnhild Helene Falck - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
NORDR NORGE AS, Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**481 00 222**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0118/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Vitaminveien 22 0483 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 77, bnr 119, snr 42 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no