NORDVIK

Arnljot Gellines vei 31

1 soverom | 33 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Arnljot Gellines vei 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
34	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
197	Nabolagsprofil
199	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 2-roms leilighet med en herlig balkong, mulighet for parkeringsleie, IN-ordning og svært god planløsning.

Prisantydning	**3 450 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**3 874 925,-**
Fellesgjeld	**410 275,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 319,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

HJERTELIG VELKOMMEN TIL ARNLJOT GELLINES VEI 31

Dette er en lys, lekker og innbydende 2-roms leilighet med meget god intern beliggenhet i byggets 2. etasje. Boligen har en god og funksjonell planløsning og inneholder stue med utgang til en hyggelig balkong, separat kjøkken, soverom, bad og entré.

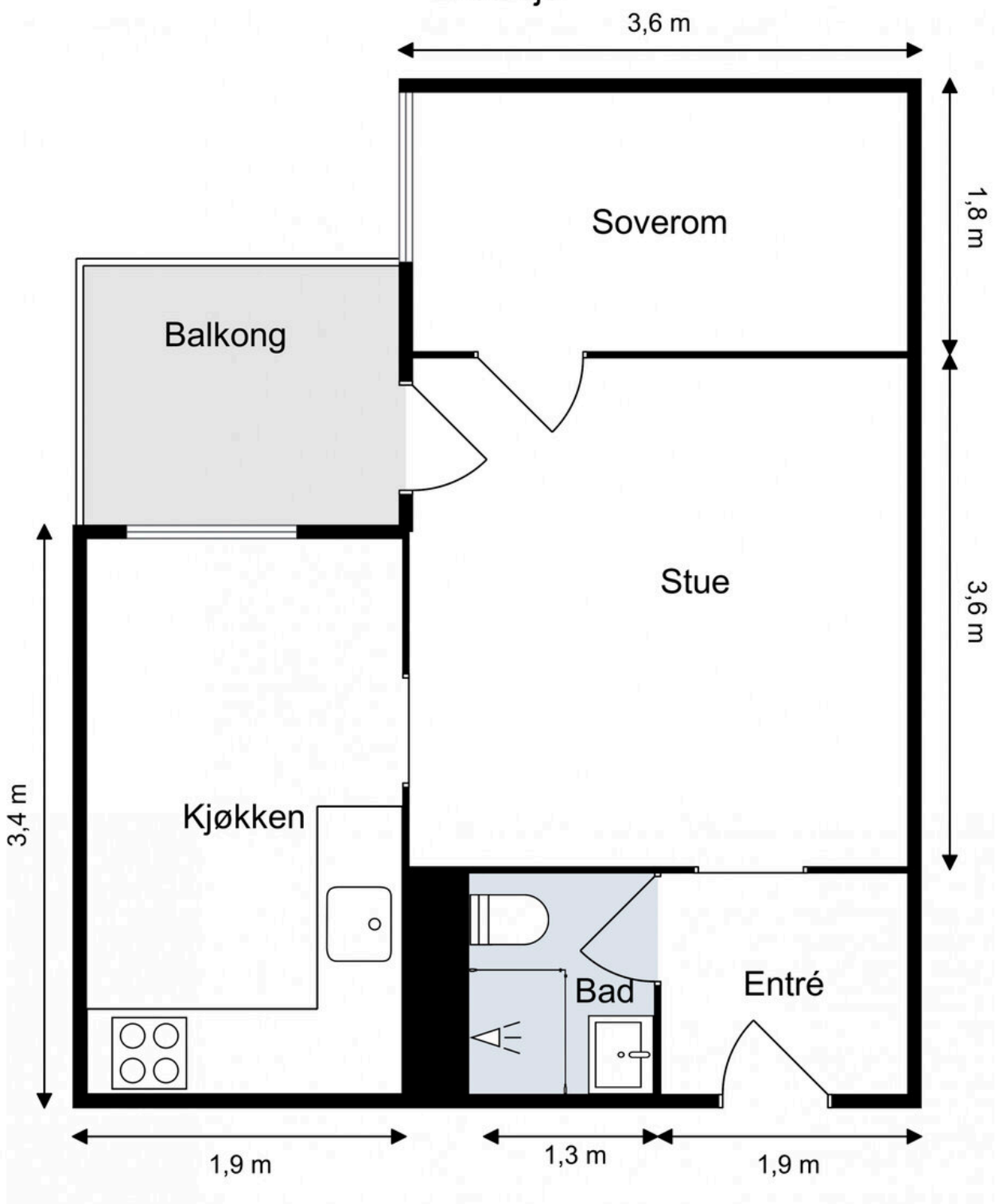
Her bor du i et fredelig, men samtidig sentralt område i Oslo, med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Leiligheten gir gode rammer for en enkel og komfortabel hverdag, i et attraktivt og veletablert boområde.

Fremtredende kvaliteter:

- Ingen forkjøpsrett
- Mulighet for parkeringsleie
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld
- Rolig og attraktiv beliggenhet
- Veldrevet aksjelag
- Herlig, romslig balkong
- Gode kollektivforbindelser

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Dette er en lys, lekker og innbydende 2-roms leilighet med god intern beliggenhet i byggets 2. etasje.





Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som gir et godt lysinnslipp og fin utsikt mot nærområdet.




IL DOLCE
FAR NIENTE











Kjøkkenet er utformet med fokus på funksjonalitet og gode arbeidsflater.





Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Det er også opplegg for vaskemaskin.















Entréen er lys og innbydende, og byr på praktisk skyvedørsgarderobe med speilskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.





Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere.

Alle blokker har et eget rom for sykkelparkering.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0083/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Jan Christian Fjelltun

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
410 275,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 860 275,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 874 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 884 425,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Intervju med selger:

- Hva kommer du til å savne med boligen og området? -
Det jeg kommer til å savne mest med boligen er hvor rolig og hyggelig området er. Kort vei til både kollektivtransport som går ofte til Helsfyr, butikker og fine turmuligheter. Samtidig er det stille og behagelig å bo her. Leiligheten har vært et veldig fint sted å komme hjem til, med en god planløsning og en koselig atmosfære. Jeg har spesielt satt pris på nærheten til sentrum kombinert med at området føles rolig og trygt.

- Beskriv naboene dine og nabolaget ditt. -
Jeg har ikke hatt så mye direkte kontakt med naboene, men inntrykket mitt er at det er et godt og hyggelig bomiljø. Det finnes en egen Facebook-gruppe for området hvor det deles informasjon om dugnader, ting som er mistet eller funnet, og beskjeder som er nyttige for beboerne. Det hender også at folk legger ut ting på fellesområdet som andre kan forsyne seg av, noe som gir et inntrykk av et nabolag hvor folk bryr seg om hverandre og ønsker hverandre vel.

- Fortell litt om nærmiljøet generelt. -
Jeg har blitt veldig glad i Etterstad og Lodalen, og planen er å fortsette å bo i nærområdet. Området oppleves som

rolig og barnevennlig, uten det typiske bytrykket man ofte finner mer sentralt i Oslo. Samtidig er det veldig enkelt å komme seg til sentrum. Med sykkel eller elsparkesykkel bruker jeg for eksempel rundt 7 minutter til Grønland torg. Det er ofte tilgjengelige sparkesykler i området, noe som gjør det enkelt å komme seg raskt rundt i byen. Kombinasjonen av et stille og hyggelig bomiljø og nærheten til sentrum gjør Etterstad til et veldig fint sted å bo.

- Hva er dine favoritt-turer i nærområdet? -
En av mine favoritturer i nærområdet er å gå langs Alnaelva ned til Kruttverket. Det tar bare rundt tre minutter å gå til elva, og derfra kan man følge den fine turstien videre. På Kruttverket kan man ta en kaffe, noe å spise, eller en pils - og det er også mulig å ta badstue der. Det er et veldig hyggelig sted å stoppe opp litt. Ellers er det også kort vei til Kværnerbyen, som har flere spisesteder og kaféer. Nærområdet gir derfor mange fine muligheter både for små turer langs elva og for å stikke innom hyggelige steder underveis.

Standard
ENTRÉ:
Velkommen inn! Boligen ligger i byggets 2. etasje med adkomst via heis og felles trappeoppgang.

Entréen er lys og innbydende, og byr på praktisk skyvedørsgarderobe med speilskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Interiøret preges av lyse, moderne flater som gir et godt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og sette et personlig preg.

Videre holder boligen en gjennomgående god standard . her kan du flytte rett inn!

STUE MED UTGANG BALKONG:
Stuen har gode vindusflater som gir et naturlig lysinnslipp og skaper en lys og innbydende atmosfære. Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Rommet har parkett på gulv og en målt takhøyde på 2,40 m, noe som gir et godt utgangspunkt for å innrede etter egen stil og behov.

Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 m² med utsyn mot nærområdet. Her ligger alt til rette for å skape en trivelig uteplass med møbler og beplantning.

KJØKKEN:
Kjøkken med adkomst fra stuen, utformet med fokus på funksjonalitet og gode arbeidsflater. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokeplass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

BADEROM:
Leiligheten har et pent, flislagt bad med en praktisk utforming. Badet har himling med malte plater og elektrisk gulvvarme som bidrar til god komfort. Det er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speilskap med belysning. Dusjhjørne med svingbare glassdører gir en funksjonell løsning, og rommet har naturlig avtrekk

SOVEROM:
Soverommet er arealeffektivt og godt utnyttet, med plass til seng og tilhørende møbler. Rommet har en praktisk utforming som gir gode muligheter for smarte oppbevaringsløsninger, som for eksempel kommode eller annen tilpasset innredning.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 1,8 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2016.
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2023.
Overflater etc.: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett.
Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.
Innerdører: Innvendig har boligen malt glatt dør til bad og dør med glassfelt til soverom.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Parkeringsplasser til leie i selskapet. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside http://www.nkba.no.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Badet ble pusset opp i 2016 i regi av borettslaget. I 2024 ble det etablert en ny, balkong som gir et veldig fint

uteområde.
På kjøkkenet har selger også satt opp en liten kjøkkenstasjon fra IKEA i eik, som gir ekstra benkeplass og oppbevaring.

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?
Nei.
Eventuell kommentar: Regi av borettslaget i 2016.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det kom balkong mars 2024. Utført av Balco.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom. I 2016.

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: Byggeprosjekt på Arnljot Gellines vei 29. Nygårdslunden.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

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:

TG2:

Innvendig > Overflater
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.
- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert glippe mellom gulvskjøtene på kjøkkenet, samt knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Glipper mellom gulvskjøtene og knirk i gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvkonstruksjonen, samt for å unngå uønsket lyd og redusert komfort.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere av betong.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong.
Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Andre tiltak:
Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan

dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Himling med malte plater. Vegger med fliser.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon
Naturlig ventilering via lufteluke.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved vaskemaskin, noe som øker risikoen for uoppdagede lekkasjer.

Tiltak:
Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved vaskemaskin for å redusere risikoen for uoppdagede vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter)
I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.
Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TGIU:
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak:
TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt vaskemaskin og kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommode på soverom. Kommodene på stua. Ikea benkeplass på kjøkkenet (ikke fastmontert)

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1659 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 319,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.319,21,- pr. md.

Derav:
Lån nr: 9820811936; IN lån 2 - Akonto renter: 962,72
Lån nr: 9820811936; IN lån 2 - Akonto avdrag: 154,99
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter: 844,47
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag: 221,35
Felleskostnader: 1 984,68
Trappevask: 151,00

Felleskostnadene inkluderer bl.a. personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, kontingenter, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, ladekostnader EL-bil, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 899 744,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 598 976,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV- og internettløsning fra Telia, og kostnaden er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

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

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

- Boligselskapet har vaktmestertjeneste fra Grønt & Hvitt AS. Vaktmester til stede to ganger i uken.
- Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.
- Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk.
- Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.
- NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai.
- Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk.

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

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

- Årsmøte 2025 -

Sak 7: Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra, styret.
Det ble behandlet forslag fra styret om endring av husordensreglene knyttet til bruk av vaskeriet. Etter gjeldende regler har vaskeriet vært stengt på enkelte helligdager, en ordning som stammer fra tidligere praksis da vaskeriene også var stengt på søndager.

Styret foreslo å oppheve denne begrensningen, slik at vaskeriene kan benyttes alle dager gjennom året. Endringen innebærer at bestemmelsen om stenging på helligdager fjernes fra husordensreglene.

Forslaget ble vedtatt, og vaskeriene er dermed åpne alle dager.

Sak 8: Plenklipping. Fra, Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)
Det ble behandlet to likelydende forslag om endringer i plenklippingen i fellesområdene. Forslagene gikk ut på å redusere klippefrekvensen, særlig i skråningsområder, samt å tilrettelegge for blomstereng for å spare ressurser og fremme biologisk mangfold.

Styret anbefalte å stanse klippingen i et nærmere avgrenset område fra gangstien og oppover, og gjennomføre dette som en prøveordning som senere skal evalueres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling ble vedtatt, og det innføres dermed en prøveordning med redusert plenklipping i deler av området.

Sak 9: Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det ble fremmet forslag om å forbedre belysningen langs gangstien ved fotballbanen, da området oppleves som mørkt og utrygt, særlig på kveldstid. Forslaget innebar å oppgradere eller bytte ut eksisterende lamper med bedre belysning.

Styret opplyste at kostnaden for utskiftning av tre lamper av god kvalitet er estimert til ca. kr 50.000-70.000, og

overlot vurderingen til generalforsamlingen.

Forslaget ble vedtatt, og tiltaket skal gjennomføres i tråd med styrets innstilling.

Sak 16: Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)
Det ble fremmet forslag om å benytte eventuell innsparing fra redusert plenklipping til oppgradering av fellesarealene, herunder maling.

Styret vurderte at redusert plenklipping i liten grad vil gi økonomiske besparelser, og at oppfriskning av fellesarealene fortsatt vil innebære betydelige kostnader. Samtidig påpekte styret at vedlikeholdsbehov vurderes løpende, og at tiltak gjennomføres basert på prioriteringer og økonomi.

Generalforsamlingen tok styrets redegjørelse til etterretning, og forslaget ble dermed behandlet i tråd med styrets innstilling.

Sak 17: Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)
Det ble fremmet forslag om å utvide fristen for innmelding av saker til generalforsamlingen, da dagens frist oppleves som kort og lite hensiktsmessig for å kunne utarbeide gode og gjennomarbeidede forslag.

Styret påpekte at dagens frister er nødvendige for å sikre en forsvarlig og effektiv behandling av innsendte forslag, herunder kvalitetssikring, eventuelle avklaringer og overholdelse av lovpålagte krav før innkalling sendes ut. Det ble også understreket at forslag kan forberedes og sendes inn gjennom hele året. For å bedre informasjonsflyten vil styret innføre en årlig påminnelse om fristen via nyhetsbrev.

Generalforsamlingen tok styrets redegjørelse til etterretning, og forslaget ble dermed behandlet i tråd med styrets innstilling.

-Ekstraordinært Årsmøte 2025 -

Sak 4: Ny kollektiv TV og internett-avtale
Det ble behandlet sak om ny kollektiv avtale for TV og internett, med krav om alminnelig flertall (50 %), som følge av varslet prisøkning på eksisterende avtale fra Telia. Styret hadde derfor innhentet og forhandlet frem alternative løsninger.

Det ble lagt frem to alternativer:
Alternativ 1: Videreføring av kollektiv avtale med både TV og internett fra Telia, i en ny og mer fleksibel løsning hvor den enkelte kan tilpasse kombinasjonen av TV-innhold og internetthastighet. Denne løsningen innebærer at prisøkningen bortfaller og at felleskostnadene forblir uendret.

Alternativ 2: Kun internett fra Bahnhof, hvor TV-tjenester ikke er inkludert og må kjøpes individuelt. Dette alternativet ville kunne gi lavere felleskostnader.

Generalforsamlingen vedtok alternativ 1, og boligselskapet viderefører dermed kollektiv avtale med både TV og internett fra Telia i en ny, fleksibel løsning.

Se i årsmøtet 2025 for mer informasjon.

Årsmøtet for 2026 er fastsatt til 2. juni 2026.
Innkallingen vil bli sendt ut i løpet av mai 2026, med nærmere informasjon om tidspunkt, sted og saksliste.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 410 275,-pr. 31.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår pr. 16.07.25:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208119362
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo: 13 341 827,00
Innfrielsesdato: 30.08.2063
Type Rente: Flytende rente
Rentesats: 5,28%
Terminer i året 12

Restsaldo: 218 605,33
Kapitalkostnader: 1 109,26
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207436151
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo: 62 353 307,00
Innfrielsesdato: 30.12.2055
Type Rente: Flytende rente
Rentesats: 5,28%
Terminer i året 12

Restsaldo: 191 669,46
Kapitalkostnader: 1 052,10

IN-avtale: Ja

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning):
Dersom kjøper ønsker å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, må selskapets rådgiver kontaktes for nærmere informasjon om fremgangsmåte og vilkår.

For boligselskap med IN-ordning vil kapitalkostnader (renter og avdrag) være spesifisert på faktura for felleskostnader. Kapitalkostnadene vil kunne endres ved renteendringer, og justeringen vil fremkomme som tillegg eller fratrekk på fakturaen de påfølgende månedene.

Ved salg vil eventuelle etterreguleringer av kapitalkostnader som gjelder tidligere perioder tilfalle selger. Det kan derfor påløpe restanse eller tilgodebeløp for selger etter overtakelse, selv om felleskostnadene er betalt frem til overtakelsesmåneden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 016,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 13 925 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -12 693 000,-
DRIFTSRESULTAT: 1 232 000,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -4 286 000,-
ÅRSRESULTAT: -3 054 000,-

Underskuddet i budsjettet skyldes først og fremst høye renter på boligselskapets fellesgjeld – ikke at den daglige driften går dårlig. Selve driften (inntekter fra felleskostnader minus vanlige utgifter som vedlikehold, strøm og drift) går faktisk i pluss.

Minusresultatet skyldes i hovedsak renteutgifter på lån tatt opp for større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter (se årsmøte 2025). Selve driften går i pluss, men rentekostnadene trekker totalresultatet ned. Tiltakene har samtidig bidratt til å oppgradere og øke verdien på eiendommen.

Samtidig har selskapet en IN-ordning, som gir beboere mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Dette vil over tid redusere renteutgiftene og bidra til en bedre økonomi.

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

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

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86838464

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 200 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Arnljot Gellines vei 31 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Vålerenga i Gamle Oslo, med nærhet til

både sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Området er populært på grunn av sin kombinasjon av grønne omgivelser, etablert bomiljø og kort vei til butikker, kollektivtransport og treningsfasiliteter.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig i nærområdet med flere butikker innen kort gangavstand, blant annet KIWI Galgeberg, REMA 1000 Galgeberg og Coop Prix Vålerenga. I tillegg finnes det søndagsåpne butikker og øvrige servicetilbud i området rundt Galgeberg og Vålerenga.

For den treningsinteresserte er det gode treningsmuligheter i nærheten. Blant annet ligger Haralds Gym i området, et velkjent og tradisjonsrikt treningssenter. I tillegg finner man større treningssentre som Fresh Fitness Ensjø, SATS Kampen og EVO Helsfyr innen kort sykkel- eller gangavstand.

Området har også et godt utvalg av hyggelige caféer og spisesteder. Langs Alnaelva finner man populære Kruttverket, som er en kjent café og restaurant med uteservering i grønne omgivelser. På Vålerenga finner man også lokale spisesteder som Vålerenga Vertshus og Galgeberg Corner. Det er også kort vei til Kampen og Ensjø med flere caféer, bakerier og restauranter.

Fra boligen er det gangavstand til bussholdeplasser med hyppige avganger, samt kort avstand til Helsfyr og Ensjø med T-bane, hvor man raskt kommer seg til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Nærområdet byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til Vålerenga park, Jordal, samt turveiene langs Alnaelva, som er et populært tur- og sykkelområde.

Offentlig kommunikasjon
BUSS:
Holdeplass: Etterstad vest - ca. 5 minutter å gå.
- 37 Helsfyr (har avganger stort sett hvert 5-10 minutter på dag og kveld - se ruter for nærmere informasjon).

Holdeplass: Kværnerbyen - 11 minutter
- 54 Kjelsås stasjon

Holdeplass: Etterstadgata - 12 minutter
- 100 Kjeller/Oslo bussterminal
- Helsfyr/Nydalen
- Lillestrøm/Oslo bussterminal

T-BANE:
Holdeplass: Ensjø - ca. 17 minutter å gå.
(LINJE ØST: 1 Helsfyr, 2 Ellingsrudåsen, 3 Mortensrud, 4 Bergkrystallen)

(LINJE SENTRUM: 1 Frognerseteren, 2 Østerås, 3 Kolsås, 4 Vestli via Majorstuen)

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager
Barneskole: Vålerenga skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Jordal skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 11.02.71.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader, datert 02.12.2016.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 26.10.2010, 22.03.2011, 23.06.2011 og 13.03.2017.
Det foreligger ferdigattest for etablering av nye balkonger, datert 08.04.24.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert soverom i tidligere stue. Endringen kan være søknadspliktig og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring. Rommets bruk som soverom forutsetter at krav til blant annet rømningsvei, dagslys, ventilasjon og romhøyde er oppfylt. Dette er ikke kontrollert i detalj. Kjøper overtar risiko og ansvar dersom rommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av bestemmelsene i KDP-17 (Kommunedelplan for torg og møteplasser), som gjelder områdeavgrensning for indre Oslo, samt KDP-18 (Kommunedelplan for Alna miljøpark). Sistnevnte innebærer blant annet krav om ny reguleringsplan og hensyn til bevaringsverdig bygning/anlegg.

Boligen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.
Område rundt eiendommen regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med reguleringsplanene S-452 og V260355, høyspenningsanlegg med reguleringsplan S-3058, friområde/park med reguleringsplan S-1833.

For ytterligere informasjon om reguleringsforholdene, vennligst kontakt megler eller søk opp eiendommen via saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens nettsider.

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/

- BYGGESAKER -

Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnummer: 2025/08934 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202200843
Status: Under behandling
Denne byggesaken er på nabotomten til boligen og kan påvirke utsikten. Det må påregnes støy i byggeperioden.

Etterstadsletta 116-122 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 2025/14417 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458094
Status: Under behandling

Etterstadsletta 124-128 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 2025/14422 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458095
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 37 C - oppføring av en boenhet i del av eldre fabrikkbygning, gjenoppføring av del av fabrikk - Bygg C
Saksnummer: 2025/09126 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202014525
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 1 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/09138 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202011981
Status: Under behandling

Enebakkveien 46 B-C - oppføring av tomannsbolig
Saksnummer: 2025/09579 - Byggesak
Mottatt sak: 14.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201306188
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 37 A-B - oppføring av ny boligbebyggelse og bruksendring
Saksnummer: 2025/09235 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201911268
Status: Under behandling

Furuveien 27 - tilbygg, fasadeendring og bilheis
Saksnummer: 2025/09133 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202012940
Status: Under behandling

Steinborgveien 33 - oppføring av enebolig med sekundærleilighet - Riving av bolig, anneks og garasje
Saksnummer: 2025/09228 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201914181
Status: Under behandling

Furuveien 34 A - fasadeendringer og ombygging av enebolig
Saksnummer: 2025/09302 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201814840
Status: Under behandling

Steinborgveien 45 - forhåndskonferanse - Oppføring av boliger
Saksnummer: 2025/07846 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552272
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Fjerning av garasjer
Saksnummer: 2025/08392 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202456637
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Rehabilitering av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 2025/13375 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554576
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Fjerning av garasjer
Saksnummer: 202456637 - Byggesak
Mottatt sak: 24.05.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/08392
Status: Saken er avsluttet

- PLANSAKER -

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak

Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Detaljregulering , Steinborgveien 45 - 49
Saksnummer: 2025/06936 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202017553
Status: Under behandling

Etterstadsletta øst - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei med fortau
Saksnummer: 202462018 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.11.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06757
Status: Saken er avsluttet

Detaljregulering , Brynsveien 5 m.fl. (Bryn sentrum)
Saksnummer: 2025/06859 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201920947
Status: Under behandling

Detaljregulering , Brynseng stasjonsområde
Saksnummer: 2025/06839 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201920328
Status: Under behandling

Detaljregulering - Etterstadsletta 2
Saksnummer: 2025/06745 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202111590
Status: Under behandling

Detaljregulering , Østerdalsgata 1 A-L
Saksnummer: 2025/06849 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202002020
Status: Under behandling

Detaljregulering , Etterstadgata 10 - Nye Vålerenga sykehjem
Saksnummer: 2025/06891 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201602885
Status: Under behandling

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

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

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

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

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

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

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

05.02.1963 - Dokumentnr: 1421 - Skjønn

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har en relasjon til megler. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål. Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 000,- 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. 3 500,-.

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 19. april 2026

Ansvarlig megler
Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Megler
Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

Megler 2
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Arnljot Gellines vei 31 , 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 15

Aksjenummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1629 **Referansenummer:** XB5481

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1971. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Badet er pusset opp i 2015 i regi av borettslaget.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

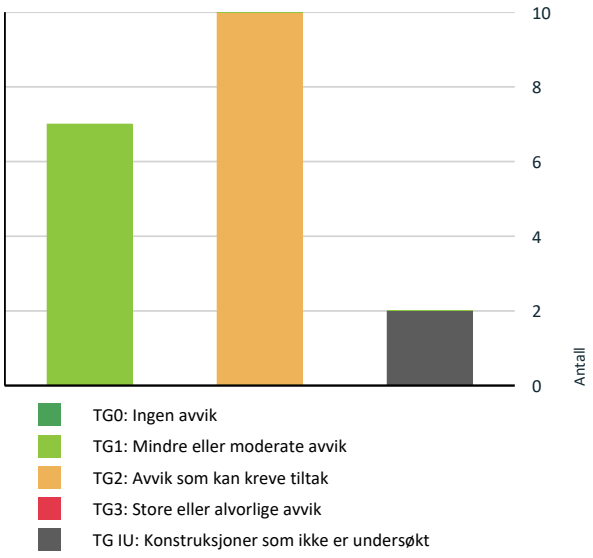
Aksjeleilighet

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

Det er etablert soverom i tidligere stue. Endringen kan være søknadspliktig og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring. Rommets bruk som soverom forutsetter at krav til blant annet rømningsvei, dagslys, ventilasjon og romhøyde er oppfylt. Dette er ikke kontrollert i detalj. Kjøper overtar risiko og ansvar dersom rommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1971

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2016.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1971. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert glippe mellom gulvskjøtene på kjøkkenet, samt knirk i gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Glipper mellom gulvskjøtene og knirk i gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvkonstruksjonen, samt for å unngå uønsket lyd og redusert komfort.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt glatt dør til bad og dør med glassfelt til soverom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved vaskemaskin, noe som øker risikoen for uoppdagede lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved vaskemaskin for å redusere risikoen for uoppdagede vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på disse arbeider: Rehabilitering av bad, Varmekabel og nytt bryterpanel med ny regulator og brytere for lys. Inne på bad- europa taklampe med dimmer. Utført av Euro Elektro Installasjon AS.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele

Tilstandsrapport

det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

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

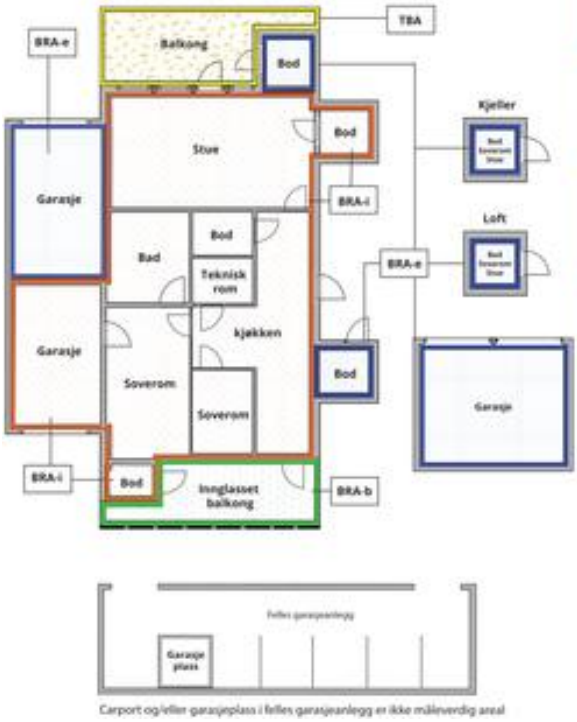
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	33			33	4
Kjeller		2		2	
SUM	**33**	**2**			**4**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert soverom i tidligere stue. Endringen kan være søknadspliktig og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring. Rommets bruk som soverom forutsetter at krav til blant annet rømningsvei, dagslys, ventilasjon og romhøyde er oppfylt. Dette er ikke kontrollert i detalj. Kjøper overtar risiko og ansvar dersom rommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Jan Christian Fjelltun	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO

Hjemmelshaver
Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Org.nr. 933 200 000

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
933200000		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Jan Christian Fjelltun

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	14 016	*31.12.2025*	411 473	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86838464			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Christian Fjelltun	9578-5995-4-2801559	2026-03-16 11:03:13

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
16. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Jan Christian Fjelltun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Regi av borettslaget i 2016

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det kom balkong mars 2024. Utført av Balco

---

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom. I 2016.

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?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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: Byggeprosjekt på Arnljot Gellines vei 29. Nygårdslunden.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 20-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Christian Fjelltun	**2026-03-16**

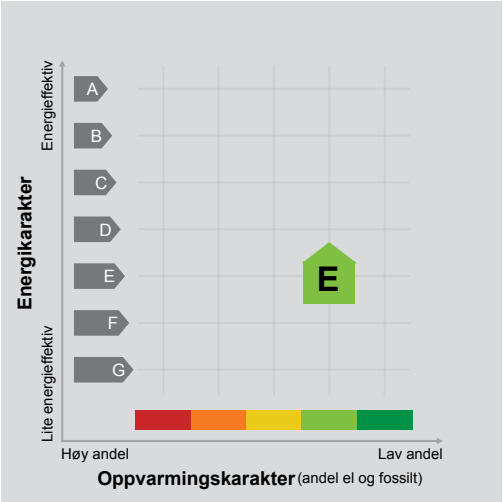
Identifikasjon

Jan Christian Fjelltun

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80291957
Merkenummer	Energiattest-2025-241949
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Arnljot Gellines vei 31	80291930	H0104	0	0	
Arnljot Gellines vei 33	80291957	H0105	0	0	
Arnljot Gellines vei 31	80291930	H0205	0	0	
Arnljot Gellines vei 33	80291957	H0205	0	0	
Arnljot Gellines vei 33	80291957	H0305	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1959

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal ytteregger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	100 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	209,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,82

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 726 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 359 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 463 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 896 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 359 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	35,6 %

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Haatveit, Geir (15.01.1977), signert 25.09.2025 med Signicat Sign BANKID
- Næss, Aksel Skovli (23.03.1982), signert 25.09.2025 med Signicat Sign BANKID
- Breivik, Martine Wilhelmina (11.10.1990), signert 26.09.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Organisasjonsnummer: 933200000
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 123.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dette er en digitalt møte og møteledelsen begrenser seg til føring av protokoll og registrering av stemmer. Styreleder innstilles som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Geir Haatveit er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Aksel Næss Skovli og Martine Wilhelmina Breivik foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Aksel Næss Skovli og Martine Wilhelmina Breivik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Tidsfrist for møteinnkallelsen er 7 dager. innkallelsen er rettidig.

> **Forslag til vedtak:**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haatveit, Geir (15.01.1977), 25.09.2025
- Næss, Aksel Skovli (23.03.1982), 25.09.2025
- Breivik, Martine Wilhelmina (11.10.1990), 26.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ny kollektiv TV og internett-avtale

Bakgrunn

På grunn av økte kostnader til TV-rettigheter, herunder TV2, har Telia varslet økning av prisen på vår nåværende kollektive avtale med hele 14 %, ca. kr. 165.000, pr. år. Styret arbeider hele tiden for å holde selskapets kostnader, og dermed felleskostnadene, nede, og har derfor innhentet og forhandlet priser med flere leverandører. Ny fremforhandlet avtale med Telia innebærer at vi slipper økningen, og sparer ytterligere 13 %.

Det er imidlertid blitt vanligere i boligselskap å ha avtale med kun internett og mulighet for individuelt kjøp av TV levert over internett. Styret har derfor innhentet tilbud på slike avtaler. Denne avtaletypen er en rimeligere løsning som medfører lavere felleskostnader. TV-signaler må da kjøpes separat av den enkelte beboer fra f.eks. RiksTV, Strim eller Allente. NRK-kanalene får man uansett kostnadsfritt.

Et annet alternativ er å fortsette med kollektiv TV og internett, men en mer fleksibel avtale, dvs. at man kan bytte bort TV-poeng mot høyere internetthastighet. Prismessig vil en slik avtale ligge på samme nivå som dagens avtale (før varslet prisøkning), men vil innebære høyere fleksibilitet.

Styret har forhandlet med flere leverandører, og fått presset prisene på begge avtaletyper betydelig. Det innebærer at hele prisøkningen på nåværende avtale er forhandlet bort ved overgang til den nye fleksible avtalen fra Telia. I tillegg har vi forhandlet en svært god avtale på kun internett fra Bahnhof.

Styret ønsker at beboerne selv skal bestemme hvilken løsning vi skal ha i en kollektiv avtale.

Alternativ 1 - Både TV og Internett

Med dette alternativet vil alle fortsatt ha både TV og internett inkludert i felleskostnadene. Telia tilbyr en meget fleksibel avtale der man kan velge mellom høy internetthastighet+litt TV, eller lavere internetthastighet+mye TV.

Telias grunnpakke og poengsystem er kjent for alle beboere. Nytt er at både innholdet i TV-pakken og internetthastigheten kan endres etter behov. Du kan f.eks. ha høy internetthastighet de dager du sitter på hjemmekontor, men sette ned hastigheten igjen om helgen for å få flere TV-tjenester. Med Flex-avtalen kan du ha følgende kombinasjoner av TV-poeng og internetthastighet:

1. Grunnpakke TV og 30 poeng + 1.000 Mbps internett
2. Grunnpakke TV og 50 poeng + 750 Mbps internett
3. Grunnpakke TV og 70 poeng + 500 Mbps internett
4. Grunnpakke TV og 90 poeng + 250 Mbps internett
5. Grunnpakke TV og 110 poeng + 100 Mbps internett
6. Grunnpakke TV og 130 poeng + 50 Mbps internett

Du kan kostnadsfritt veksle mellom de ovennevnte TV/Internett-kombinasjonene når du ønsker. Hver enkelt leilighet velger den kombinasjonen de ønsker, og kan når som helst bytte mellom alternativene over.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haatveit, Geir (15.01.1977), 25.09.2025
- Næss, Aksel Skovli (23.03.1982), 25.09.2025
- Breivik, Martine Wilhelmina (11.10.1990), 26.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Grunnpakken (Telia Play) inkluderer tolv faste TV-kanaler og TV2 Play Basis (samme grunnpakke som idag). I tillegg til TV og internett inkluderer avtalen ubegrenset skylagring i Telia Sky og ID-tyveri forsikring fra HELP (juridisk bistand, psykologhjelp og tapt arbeidsinntekt).

Prismessig ligger denne avtalen noe under dagens avtale, og gir bedre mulighet for individuell tilpasning av internetthastighet og TV-poeng.

Dersom du i dag har valgt inn (og bruker) streamingtjenester gjennom Telia, gir deres poengsystem god verdi for pengene. Under er eksempler på hva ulike tjenester koster i poeng og i kroner om du skulle kjøpt disse utenom:

Prime: 30 tv-poeng eller kr. 79 for individuelt kjøp
NetFlix: 50 tv-poeng eller kr. 129 for individuelt kjøp
Sky Showtime: 20 tv-poeng eller kr. 59 for individuelt kjøp
ViaPlay: 45 tv-poeng eller kr. 109 for individuelt kjøp
HBO: 40 tv-poeng eller kr. 129 for individuelt kjøp

Alternativ 2 - Kun internett, mulighet for individuelt kjøp av TV-pakke

Med dette alternativet økes hastigheten på internett til 1.000 mbits/s for alle. Det er **ingen TV-signaler inkludert**, og den enkelte må derfor selv kjøpe TV-pakke fra en valgfri leverandør (om man ønsker TV). Dersom man kun ønsker NRKs kanaler er disse gratis og kan tas inn ved å installere NRK-app på en støttet Smart-TV eller med en Android-TV- eller Apple-TV-boks.

Leverandør vil være Bahnhof som er et svensk selskap grunnlagt i 1994, og har nylig etablert seg i Norge. De tilbyr internett-tjenester til både privat og bedrift, og er kåret til årets internettleverandør i Sverige seks år på rad.

Alle leiligheter vil få en trådløs router (på samme måte som vi nå har fra Telia).

Bahnhof gir også rabatter hos Allente for kjøp av individuelle TV-pakker:

Stream basic-pakken:
Grunnpakke med tolv kanaler, samt Viaplay Film & Serier og Tv2 Play. Kr. 269/mnd med 24 måneders bindingstid. Uten binding er det kr. 229 de første 6 mnd, deretter kr. 319.
Ønsker man dekoder i tillegg koster dette 29,-/mnd. Totalt med dekoder blir 298,-/mnd (24 mnd binding). NRK er inkludert med dekoder. Uten dekoder brukes app på f.eks. SmartTv, AndroidTv eller AppleTv.

Stream Flex 2:
Om noen beboere ønsker et utvidet tilbud får de denne pakken til **369,**-/mnd med 24 måneders bindingstid. Her kan man velge inn ekstra kanaler og streamingtjenester. Man kan endre streamingtjenester/ekstra kanaler en gang i måneden.Kostnad for dekoder er det samme som over.

Se: https://bahnhof.no/streaming-tv/

På oppkoblingsdagen vil teknisk personell være til stede og hjelpe med oppsett av router og evt. TV fra Allente.

Alternativet med kun internett vil typisk være lønnsomt om man ikke har behov for TV, kun har behov for NRK-kanalene, eller i dag ikke bruker TV-poeng på f.eks. Netflix, Prime osv.

Fordeler og ulemper

Begge avtaletypene har sine fordeler og ulemper, og hvilken type avtale som er den beste for den enkelte avhenger først og fremst av ens egne behov.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haatveit, Geir (15.01.1977), 25.09.2025
- Næss, Aksel Skovli (23.03.1982), 25.09.2025
- Breivik, Martine Wilhelmina (11.10.1990), 26.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Alternativ 1 - TV og Internett fra Telia

Fordeler:

- Ingen leverandørbytte
- Mer fleksibel avtale, mulighet for høyere internetthastighet eller flere TV-poeng som f.eks. kan benyttes til TV-kanaler eller strømmetjenester
- Dagens TV-dekodere og utstyr beholdes, ikke behov for tilgang til leiligheten for installasjon
- Grunnpakke TV og ekstra poeng inkludert uansett internetthastighet
- God verdi for pengene om man utnytter TV-poengene til TV-kanaler og strømmetjenester
- Skylagring og ID-tyveri-forsikring inkludert

Ulemper:

- Bruker man ikke TV-poengene, er kostnaden høyere enn for en ren internettavtale

Alternativ 2 - Kun internett fra Bahnhof

Fordeler:

- Lav kostnad for høy internetthastighet
- Sparer kostnader om du ikke ser mye på TV og ikke benytter Telia-poeng til å kjøpe strømmetjenester
- Gir valgfrihet mhp. kjøp av TV-tjenester fra ulike leverandører
- Felleskostnadene vil kunne reduseres

Ulemper:

- Skifte av leverandør - man må forvente noe nedetid ifm. omkobling
- Leverandør må få tilgang til leilighet for å bytte utstyr som mediaconvertor, router osv.
- TV-signaler må kjøpes utenom

Virkning på felleskostnadene

Ved alternativ 1 - TV og Internett fra Telia: uendrede felleskostnader.

Ved alternativ 2 - kun internett fra Bahnhof vil felleskostnadene kunne reduseres:

- 1 roms: ca. 200 kr.
- 3 roms: ca 440 kr.
- 4 roms: ca 590 kr.

Disse pengene kan f.eks. benyttes til å kjøpe individuelle TV-pakker.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1 - TV og internett fra Telia

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 - Kun internett fra Bahnhof

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haatveit, Geir (15.01.1977), 25.09.2025
- Næss, Aksel Skovli (23.03.1982), 25.09.2025
- Breivik, Martine Wilhelmina (11.10.1990), 26.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **80**
Antall stemmer for vedtak 2: **36**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haatveit, Geir (15.01.1977), 25.09.2025
- Næss, Aksel Skovli (23.03.1982), 25.09.2025
- Breivik, Martine Wilhelmina (11.10.1990), 26.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6032
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til årsmøte i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6032

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny kollektiv TV og internett-avtale

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dette er en digitalt møte og møteledelsen begrenser seg til føring av protokoll og registrering av stemmer. Styreleder innstilles som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Geir Haatveit er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Aksel Næss Skovli og Martine Wilhelmina Breivik foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Aksel Næss Skovli og Martine Wilhelmina Breivik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Tidsfrist for møteinnkallelsen er 7 dager. innkallelsen er rettidig.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ny kollektiv TV og internett-avtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

På grunn av økte kostnader til TV-rettigheter, herunder TV2, har Telia varslet økning av prisen på vår nåværende kollektive avtale med hele 14 %, ca. kr. 165.000, pr. år. Styret arbeider hele tiden for å holde selskapets kostnader, og dermed felleskostnadene, nede, og har derfor innhentet og forhandlet priser med flere leverandører. Ny fremforhandlet avtale med Telia innebærer at vi slipper økningen, og sparer ytterligere 13 %.

Det er imidlertid blitt vanligere i boligselskap å ha avtale med kun internett og mulighet for individuelt kjøp av TV levert over internett. Styret har derfor innhentet tilbud på slike avtaler. Denne avtaletypen er en rimeligere løsning som medfører lavere felleskostnader. TV-signaler må da kjøpes separat av den enkelte beboer fra f.eks. RiksTV, Strim eller Allente. NRK-kanalene får man uansett kostnadsfritt.

Et annet alternativ er å fortsette med kollektiv TV og internett, men en mer fleksibel avtale, dvs. at man kan bytte bort TV-poeng mot høyere internetthastighet. Prismessig vil en slik avtale ligge på samme nivå som dagens avtale (før varslet prisøkning), men vil innebære høyere fleksibilitet.

Styret har forhandlet med flere leverandører, og fått presset prisene på begge avtaletyper betydelig. Det innebærer at hele prisøkningen på nåværende avtale er forhandlet bort ved overgang til den nye fleksible avtalen fra Telia. I tillegg har vi forhandlet en svært god avtale på kun internett fra Bahnhof.

Styret ønsker at beboerne selv skal bestemme hvilken løsning vi skal ha i en kollektiv avtale.

Alternativ 1 - Både TV og Internett

Med dette alternativet vil alle fortsatt ha både TV og internett inkludert i felleskostnadene. Telia tilbyr en meget fleksibel avtale der man kan velge mellom høy internetthastighet+litt TV, eller lavere internetthastighet+mye TV.

Telias grunnpakke og poengsystem er kjent for alle beboere. Nytt er at både innholdet i TV-pakken og internetthastigheten kan endres etter behov. Du kan f.eks. ha høy internetthastighet de dager du sitter på hjemmekontor, men sette ned hastigheten igjen om helgen for å få flere TV-tjenester. Med Flex-avtalen kan du ha følgende kombinasjoner av TV-poeng og internetthastighet:

1. Grunnpakke TV og 30 poeng + 1.000 Mbps internett
2. Grunnpakke TV og 50 poeng + 750 Mbps internett
3. Grunnpakke TV og 70 poeng + 500 Mbps internett
4. Grunnpakke TV og 90 poeng + 250 Mbps internett
5. Grunnpakke TV og 110 poeng + 100 Mbps internett
6. Grunnpakke TV og 130 poeng + 50 Mbps internett

Du kan kostnadsfritt veksle mellom de ovennevnte TV/Internett-kombinasjonene når du ønsker. Hver enkelt leilighet velger den kombinasjonen de ønsker, og kan når som helst bytte mellom alternativene over.

Grunnpakken (Telia Play) inkluderer tolv faste TV-kanaler og TV2 Play Basis (samme grunnpakke som idag). I tillegg til TV og internett inkluderer avtalen ubegrenset skylagring i Telia Sky og ID-tyveri forsikring fra HELP (juridisk bistand, psykologhjelp og tapt arbeidsinntekt).

Prismessig ligger denne avtalen noe under dagens avtale, og gir bedre mulighet for individuell tilpasning av internetthastighet og TV-poeng.

Dersom du i dag har valgt inn (og bruker) streamingtjenester gjennom Telia, gir deres poengsystem god verdi for pengene. Under er eksempler på hva ulike tjenester koster i poeng og i kroner om du skulle kjøpt disse utenom:

Prime: 30 tv-poeng eller kr. 79 for individuelt kjøp
NetFlix: 50 tv-poeng eller kr. 129 for individuelt kjøp
Sky Showtime: 20 tv-poeng eller kr. 59 for individuelt kjøp
ViaPlay: 45 tv-poeng eller kr. 109 for individuelt kjøp
HBO: 40 tv-poeng eller kr. 129 for individuelt kjøp

Alternativ 2 - Kun internett, mulighet for individuelt kjøp av TV-pakke

Med dette alternativet økes hastigheten på internett til 1.000 mbits/s for alle. Det er **ingen TV-signaler inkludert**, og den enkelte må derfor selv kjøpe TV-pakke fra en valgfri leverandør (om man ønsker TV). Dersom man kun ønsker NRKs kanaler er disse gratis og kan tas inn ved å installere NRK-app på en støttet Smart-TV eller med en Android-TV- eller Apple-TV-boks.

Leverandør vil være Bahnhof som er et svensk selskap grunnlagt i 1994, og har nylig etablert seg i Norge. De tilbyr internett-tjenester til både privat og bedrift, og er kåret til årets internettleverandør i Sverige seks år på rad.

Alle leiligheter vil få en trådløs router (på samme måte som vi nå har fra Telia).

Bahnhof gir også rabatter hos Allente for kjøp av individuelle TV-pakker:

Stream basic-pakken:
Grunnpakke med tolv kanaler, samt Viaplay Film & Serier og Tv2 Play. Kr. 269/mnd med 24 måneders bindingstid. Uten binding er det kr. 229 de første 6 mnd, deretter kr. 319.
Ønsker man dekoder i tillegg koster dette 29,-/mnd. Totalt med dekoder blir 298,-/mnd (24 mnd binding). NRK er inkludert med dekoder. Uten dekoder brukes app på f.eks. SmartTv, AndroidTv eller AppleTv.

Stream Flex 2:
Om noen beboere ønsker et utvidet tilbud får de denne pakken til **369,-**/mnd med 24 måneders bindingstid. Her kan man velge inn ekstra kanaler og streamingtjenester. Man kan endre streamingtjenester/ekstra kanaler en gang i måneden.Kostnad for dekoder er det samme som over.

Se: https://bahnhof.no/streaming-tv/

På oppkoblingsdagen vil teknisk personell være til stede og hjelpe med oppsett av router og evt. TV fra Allente.

Alternativet med kun internett vil typisk være lønnsomt om man ikke har behov for TV, kun har behov for NRK-kanalene, eller i dag ikke bruker TV-poeng på f.eks. Netflix, Prime osv.

Fordeler og ulemper

Begge avtaletypene har sine fordeler og ulemper, og hvilken type avtale som er den beste for den enkelte avhenger først og fremst av ens egne behov.

Alternativ 1 - TV og Internett fra Telia

Fordeler:

- Ingen leverandørbytte
- Mer fleksibel avtale, mulighet for høyere internetthastighet eller flere TV-poeng som f.eks. kan benyttes til TV-kanaler eller strømmetjenester
- Dagens TV-dekodere og utstyr beholdes, ikke behov for tilgang til leiligheten for installasjon
- Grunnpakke TV og ekstra poeng inkludert uansett internetthastighet
- God verdi for pengene om man utnytter TV-poengene til TV-kanaler og strømmetjenester
- Skylagring og ID-tyveri-forsikring inkludert

Ulemper:

- Bruker man ikke TV-poengene, er kostnaden høyere enn for en ren internettavtale

Alternativ 2 - Kun internett fra Bahnhof

Fordeler:

- Lav kostnad for høy internetthastighet
- Sparer kostnader om du ikke ser mye på TV og ikke benytter Telia-poeng til å kjøpe strømmetjenester
- Gir valgfrihet mhp. kjøp av TV-tjenester fra ulike leverandører
- Felleskostnadene vil kunne reduseres

Ulemper:

- Skifte av leverandør - man må forvente noe nedetid ifm. omkobling
- Leverandør må få tilgang til leilighet for å bytte utstyr som mediaconvertor, router osv.
- TV-signaler må kjøpes utenom

Virkning på felleskostnadene

Ved alternativ 1 - TV og Internett fra Telia: uendrede felleskostnader.

Ved alternativ 2 - kun internett fra Bahnhof vil felleskostnadene kunne reduseres:

- 1 roms: ca. 200 kr.
- 3 roms: ca 440 kr.
- 4 roms: ca 590 kr.

Disse pengene kan f.eks. benyttes til å kjøpe individuelle TV-pakker.

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1 - TV og internett fra Telia

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2 - Kun internett fra Bahnhof

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 6032 **Selskapsnavn:** NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Geir Haatveit er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aksel Næss Skovli og Martine Wilhelmina Breivik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Ny kollektiv TV og internett-avtale

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Alternativ 1 - TV og internett fra Telia

☐ Alternativ 2 - Kun internett fra Bahnhof

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

---

Møtedato: 03.06.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kruttverket

Til stede: 35 aksjonærer, 18 representert ved fullmakt, totalt **53** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra styret.
Av dagens regelverk følger det at vaskeriet er stengt på skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag. Dette er en bestemmelse som henger igjen fra da vaskeriene var stengt på søndager. Det foreslås å oppheve stengingen på helligdagene, slik at vaskeriene er åpne alle dager. Dette innebærer at siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Nåværende ordlyd:
«Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag».

Forslag til vedtak:
Vaskeriene åpnes alle dager. Siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Vedtak: Vedtatt

8. Plenklipping. Fra Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)

Vi har fått inn to nærmest likelydende forslag som vi ber generalforsamlingen behandle under ett:
Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)
-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.
For å spare plenklipping og verne om insekter så kan det sås blomstereng i deler av skråningen. Noen steder er det så bratt at det ikke egner seg for soling/piknik osv. Her kan man så eng for å spare litt penger og tid på plenklipp samt tilrettelegge for insekter. Dette vil også gagne kjøkkenhagen og frukttrærne på fellesområdene.
Dette kan man kanskje søke om støtte til fra Oslo kommune?

Forslag fra Aksel Næss C95
Plenklipping
Reduser hyppigheten av klippingen, og unngå helt å klippe skråningen sør for de nedre benkene. Per i dag klippes gresset unødvendig ofte, noe som oppleves som sløsing med ressurser. Skråningen brukes ikke til aktiviteter som krever jevnlig klipping, og det vil være positivt for biodiversiteten å la gress og blomster gro.
Det foreslås også å så flerårige engblomster i skråningen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagene om å stoppe klipping av skråningen i fra gangstien og oppover et passende stykke, og gjennomføre dette som en prøveordning.

Forslag til vedtak
Som en prøveordning, stanses klippingen i et passende område fra gangstien. Tiltaket evalueres på en senere generalforsamling.

Vedtak: Innholdet i styrets innstilling ble vedtatt.

9. Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det er svært mørkt der og barna syns det er skummelt å gå der på kvelden. Jeg ønsker bedre belysning og at de tre lyktene fornyes/byttes ut til noen som gir litt bedre lys, kanskje de samme som er på parkeringsplassen?

Styrets innstilling
Avhengig av type lampe, estimerer styret en utskiftning vil komme på mellom kr. 50-70.000 for tre lamper av god kvalitet. Styret overlater vurderingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Ja, eller Nei

Vedtak: Vedtatt, utføres iht. styrets innstilling.

10. Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det er ingen sikring, kun kjetting, langs elva ved parkeringsplassen fra søpledunkene ved blokk 33 og bort til gjesteparkering. Her er det et stup på 25-30 meter nesten rett ned i elva. Barna ferdes her på sykkel og skulle de være uheldig så er det katastrofalt. Dette må sikres. Gå gjerne ut på inspeksjon? Legger ved bilder som viser hvor langt det er ned, se bilen og søplekassene på toppen.

Styrets innstilling
Det er viktig å merke seg at området ligger foran parkerte biler, og at det ikke er et vanlig område for barn å sykle. Per dags dato har det ikke vært noen hendelser i dette området. Vi oppfordrer derfor foreldrene til å ta opp temaet med barna sine og sikre at de er bevisste på potensielt farlige områder og steder der det kan være risikabelt å ferdes.

Det bør også påpekes at små barn ikke bør sykle på parkeringsplassen, da risikoen for å bli truffet av et kjøretøy er høyere enn faren for å havne i skråningen.
Det aktuelle området er relativt stort, og det vil trolig medføre betydelige kostnader å sette opp et gjerde. Et gjerde kan også hindre effektiv snøbrøyting og føre til ekstra vedlikeholdsbehov som følge av brøytearbeidet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

11. Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.
En ny togstasjon i nærmiljøet vil fremme både bokvalitet og verdi på boligene i NKBA betydelig. Da vil Oslos viktigste trafikknutepunkt, Oslo S / Jernbanetorget, bare være 4-5 min. unna NKBA. Det er naturlig å plassere en ekstra togstasjon på Etterstad, da det er et stort antall mennesker som bor i dette området, uten særlig god offentlig kommunikasjon mot Oslo sentrum pga. enveiskjørt busstrasé. Videre vil Etterstad togstasjon være plassert i en avstand fra både Oslo S og Bryn stasjon, som tilsvarer dagens avstand mellom de øvrige stasjonene østover. Vi ønsker at styret undersøker og setter i gang forberedende prosessene slik at Etterstad togstasjon blir etablert, samt koordinerer seg med øvrig beboelse (styrene) i togstasjonens naturlige nærområde. Styret må gjerne som et ledd i denne prosessen invitere beboerne til møter for å diskutere temaet, relaterte muligheter og koble på personer med nødvendig kompetanse.

Styrets innstilling
En togstasjon på Etterstad kunne absolutt hatt positive effekter for bokvalitet og boligverdier.

Dette ligger imidlertid utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Planlegging og bygging av nye togstasjoner håndteres av statlige og kommunale myndigheter som Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Oslo kommune. Slike prosjekter krever omfattende ressurser, planlegging og koordinering som boligselskapet ikke har kapasitet til.
Vi anbefaler forslagsstiller å kontakte relevante myndigheter eller engasjere seg i lokalmiljøets interesseorganisasjoner for å fremme saken videre.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

12. Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Styret skal vurdere muligheter og priser for å etablere felles takterrasser på blokkene. Med felles takterrasser på blokkene vil alle beboerne kunne nyte maksimalt av den eksepsjonelt flotte utsikten og de gode solforholdene på tomten, samt øke verdien på samtlige leiligheter betydelig. I tillegg vil felles takterrasser åpne opp for økt sosialisering for beboerne. Vi ønsker derfor at styret innhenter tilbud for etablering av takterrasser, og deretter gjennomfører en avstemning blant aksjonærene for å avklare om det skal gjennomføres.

Styrets innstilling
Å bygge takterrasser vil være et omfattende prosjekt med store kostnader og tekniske utfordringer knyttet til byggets konstruksjon, sikkerhet og nødvendige offentlige tillatelser. I tillegg vil en slik løsning påvirke beboerne i tilstøtende leiligheter negativt, særlig de som har vinduer ut mot takområdet, med tanke på støy, innsyn og redusert privatliv. Vi har store og fine utearealer med sittegrupper, grillplass osv. I tillegg har nå også alle leiligheter egne balkonger.

Vi vil også påpeke at et lignende forslag tidligere har blitt behandlet og nedstemt på generalforsamlingen. Styret ser derfor ikke grunnlag for å gjenoppta saken, spesielt siden de tidligere innvendingene fortsatt er relevante.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

13. Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Styret skal utbedre stier på tomten, slik at det etableres gode snarveier mellom blokkene og ned mot gangvei/gangbro. Stiene er allerede etablert i dag, men med noen små og rimelige oppgraderinger vil det løfte bokvalitet ved å redusere avstand og gåtid til f.eks. buss, butikk, barnehage og naboer.

Styrets innstilling
Vi ønsker å presisere at etablering av en ny gangvei, i stedet for en sti, vil medføre krav til vedlikehold, sikring og snøbrøyting. Stien ned til gangbroen er også ganske bratt, noe som kan gjøre det utfordrende å sikre god fremkommelighet og trygghet for alle.
Det bratte terrenget mot den etablerte gangveien gjør det utfordrende å sikre trygg fremkommelighet for alle, spesielt om vinteren. For å oppfylle kravene til sikkerhet og tilgjengelighet vil det være nødvendig å bygge en trapp med repos, noe som vil medføre betydelige kostnader.

En ny gangvei kan også føre til økt gjennomgangstrafikk, særlig med den planlagte utbyggingen på nabotomten (A.G 29). Styret ønsker å bevare ro og trygghet i våre grøntområder og vil unngå at eiendommen blir en gjennomfartsvei for uvedkommende – noe vi allerede har erfart.
Det er allerede etablerte gode å trygge gang- og fortau til og fra broen som gir enkel tilgang til buss, butikk, barnehage og naboer. Styret mener disse løsningene tilstrekkelig ivaretar beboernes behov for trygg og effektiv ferdsel.

Forslaget om å forbedre stiene mellom blokkene og gangveien/gangbroen ble tidligere tatt opp på generalforsamlingen, men ble nedstemt.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

14. Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Styret skal skjerpe reglene om støy - slik at det ikke er tillatt med uanmeldt forstyrrende og plagsom støy på dagtid. I tillegg skal det etableres en metode for forhåndsvarsling av nødvendige støyende arbeider.
Siden mange av oss i større grad nå enn tidligere har hjemmekontor, oppleves høy musikk med bass, samt oppussingsstøy på dagtid som svært forstyrrende og plagsomt. Vi forstår at det i utgangspunktet er innenfor å "støye på dagtid" men vi ønsker en innskjerping av disse reglene, slik at det ikke er tillatt med verken urimelig høy musikk eller støyende arbeider. Styret må etablere regler for forhåndsvarsling av planlagt støy, f.eks. oppussing, flytting o.l., slik at beboere som har hjemmekontor lettere

kan planlegge arbeidsdagene. En måte å forhåndsvarsle naboer på kan f.eks. være å henge opp informasjon i inngangspartiet, via Vibbo e.l.

Styrets innstilling
Dagens støyregler er laget for å sikre trivsel for alle beboere, med tydelige begrensninger på kvelds- og nattestid, samt på helge- og høytidsdager. På dagtid må det forventes en viss grad av aktivitet, som oppussing og flytting. Reglene gir en rimelig fleksibilitet for beboerne. Styret vurderer at de eksisterende støyreglene er tilstrekkelige og ser ikke behov for innskjerping.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

15. Røykeforbud/støy/mv. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Det skal tilføyes et forbud mot sjenerende og plagsom atferd på balkonger, i Husordensreglene. Se forslag under, hvor opprinnelig tekst er i blå kursiv, og ny tilføyelse er i rød kursiv.
[Eksisterende tekst]
«Balkonger
Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.
Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00
Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.
Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l».

«[Forslag til tilføyelse]
«Beboere plikter å ta hensyn til naboer ved bruk av altaner, særlig i sommerhalvåret.
Sjenerende og plagsom atferd som er til ulempe for naboer, er ikke tillatt. Eksempler er:
– Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende
– Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser
– Nakenhet eller annen plagsom opptreden»

Styrets innstilling
Husordensreglene inneholder allerede en generell bestemmelse om at det skal være ro etter kl. 23:00, som også omfatter støyende atferd på balkonger.
Når det gjelder røyking, presiseres det at røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgårder, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfæren og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også på balkonger. Som følge av dette kan vi ikke innføre et totalforbud mot røyking på private balkonger.
Det er viktig å merke seg at slike forhold kan være svært vanskelige å håndheve, ettersom det kan være utfordrende å kontrollere og dokumentere hva som skjer på private balkonger.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

16. Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)
Den innsparte arbeidstiden fra redusert plenklipping kan med fordel brukes til å male fellesarealer, som sårt trenger en oppfriskning.

Styrets innstilling
Styret ser ikke at redusert plenklipping vil gi store besparelser, da det fortsatt vil være kostbart å engasjere et malerfirma til oppfriskning av fellesarealene. Men støtter som nevnt forslaget om å redusere klippingen.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for vedlikehold og må balansere kostnader og finne riktig tidspunkt for nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

17. Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)
Fristen for å sende inn forslag var i år kun ≈ 2 uker fra varselet, selv om det gjenstår 12 uker til selve generalforsamlingen. Dette oppleves som en unødvendig kort frist, som gjør det vanskelig å innhente nødvendig innsikt før forslag må sendes inn. Det foreslås at fristen utvides til minimum 6 uker.

Styrets innstilling
For å sikre en korrekt og effektiv innkalling til generalforsamlingen, er det avgjørende at styret og forretningsfører har tilstrekkelig tid til grundige forberedelser. Dette er særlig viktig ettersom perioden frem mot generalforsamlingen ofte sammenfaller med flere fri- og helligdager. Fristene er fastsatt for å sikre at innsendte forslag oppfyller gjeldende lovkrav, inneholder klare og gjennomarbeidede vedtaksforslag og kan inkluderes i innkallingen innen tidsfristen. I mange tilfeller må styret returnere forslag til forslagsstilleren for avklaringer eller justeringer, noe som ytterligere understreker behovet for tidlige og godt utformede innspill.
Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen. Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

For å effektivisere prosessen og legge til rette for best mulig forberedelse, vil styret innføre en fast, årlig påminnelse om fristen. Denne vil bli distribuert via nyhetsbrev rundt årsskiftet.

Forslag til vedtak
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)

Jeg har et forslag til generalforsamlinga eller bare til styret, som jeg og flere ønsker at dere sjekker ut. Det gjelder en reportasje på nyhetene på nrk, vedr. at borettslag går sammen for å lagre vann til beredskap i et fellesrom. Og jeg forhørte meg inne på facebooksida vår, og flere ytra at det hadde vært kjempefint. Det er mange av oss som ikke har plass til beredskapsutstyr hverken hjemme eller i boden.
Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling
Styret ser flere praktiske utfordringer med en felles løsning, spesielt med nesten 200 leiligheter og flere beboere per leilighet. En slik ordning vil kreve betydelig plass, og det vil være vanskelig å organisere ansvar for lagring, vedlikehold, hygiene og tilgang på en rettferdig og praktisk måte for alle.

Alle beboere har tilgang til egne kjellerboder som kan benyttes til lagring av beredskapsutstyr, inkludert vann, og styret mener at dette bør ivaretas individuelt. Styret ønsker også å presisere at Facebook-gruppen ikke er tilknyttet Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA) og administreres ikke av styret.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Garasjene er i veldig dårlig forfatning. Vedlikeholdet som ble gjort for noen år siden var kun midlertidig og bygningsmassen er anbefalt revet innen noen få år. Jeg foreslår at generalforsamlingen velger et garasjestyre på 3-5 medlemmer som (uten honorar) får mandat til å utrede forskjellige løsninger for garasjene. Det er fint hvis noen som har garasje og byggfaglig bakgrunn melder seg til tjeneste.

Styrets innstilling
Eksterne faglige vurderinger viser at garasjene er i tilfredsstillende stand. Vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden var ikke bare en midlertidig løsning, men inkluderte tiltak som har forlenget garasjenes levetid med minst 10 år. Ved utløpet av denne perioden vil det bli gjennomført en ny ekstern evaluering av tilstanden.

Å etablere en egen komité for å utrede alternative løsninger for garasjene anses som unødvendig. Dette vil medføre unødvendig bruk av tid og ressurser, da det per i dag ikke er dokumentert behov for ytterligere tiltak. Det er også viktig å presisere at begrepet

«garasjestyre» er misvisende. NKBA har allerede et styre som har ansvar for vedlikehold og overvåking av bygningsmassen.

Styret følger nøye med på vedlikeholdsbehovet og vil naturligvis iverksette nødvendige tiltak dersom situasjonen endrer seg.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

20. Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:
- Å gjøre om garasjene, eller deler av dem, til åpen carportløsning. Her vil man eventuelt kunne tilby låsbar bod og ladepunkt. Dette for å gjøre det billigst mulig.
- Rive og bygge opp nye garasjeplasser, kanskje litt færre for å få noe bredere plasser, etter modell av eksiterende anlegg. Dette vil jo bli dyrt, men verdien vil bli tilsvarende og antagelig stige i verdi. Det må legges opp til muligheten for eksiterende eiere til å finansiere, kjøpe seg opp i nytt anlegg, men også mulighet til å selge
seg ut. Det bør ses på muligheten til å fjerne beboerkravet, slik at plasser kan selges til markedspris også til andre naboer.

Styrets innstilling
Som nevnt tidligere viser vurderinger fra eksterne fagmiljøer at garasjene er i tilfredsstillende stand, og at vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden har forlenget levetiden med minst 10 år. Å utrede ombygging til en åpen carportløsning eller å rive og bygge nye garasjer vurderes som unødvendig på nåværende tidspunkt. Slike omfattende tiltak vil medføre betydelige kostnader, både for fellesskapet og for den enkelte garasjeeier. I tillegg vil det være krevende å utvide garasjeplassene uten å redusere det totale antallet plasser, noe som kan skape ytterligere utfordringer.
Videre vil det å legge til rette for kjøp, salg eller utleie av garasjeplasser til andre enn beboere kreve både juridiske avklaringer og eventuelle vedtektsendringer. Dette er en omfattende prosess som ikke anses nødvendig all den tid garasjene fungerer som tiltenkt og det ikke er påvist et faktisk behov for slike endringer.
Eksisterende planer og vedlikeholdsrutiner ivaretar allerede behovet for garasjenes langsiktige bruk og levetid.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

21. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått: *Geir Haatveit*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 1 styremedlem for 2 år, ble foreslått: *Thomas Plettenberg*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:
Terje Fjeldsgård Andersen
Wenche Lise Kverneland

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

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

Kjersti Toverud Klette
Ståle Sandvik Holm
Sturla Smari Hanssen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) til Dugnadskomité, ble foreslått:

Aksel S. Næss
Martine Wilhelmina Breivik
Terje Fjeldsgård Andersen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.45. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33	2025-2027
Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29	2025-2027
Styremedlem:	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31	2024-2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6032
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til generalforsamling i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Dato for generalforsamlingen:
3. juni 2025 kl. 18:00, Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken).

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år
2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

2017 – 2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.

2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.

2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.

2014 – 2014: Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny platting og sittegruppe ved lekeplassen.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang

til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09

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

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra, styret.
8. Plenklipping. Fra, Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)
9. Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)

10. Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)
11. Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
12. Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
13. Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
14. Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
15. Røykeforbud/støy/m.v. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
16. Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)
17. Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)
18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)
19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
20. Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
21. Valg av tillitsvalgte
22. Valg av valgkomité
23. Dugnadskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 24_6032_ EY.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra, styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Av dagens regelverk følger det at vaskeriet er stengt på skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag. Dette er en bestemmelse som henger igjen fra da vaskeriene var stengt på søndager.

Det foreslås å oppheve stengingen på helligdagene, slik at vaskeriene er åpne alle dager.

Dette innebærer at siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes. Nåværende ordlyd:

Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

Forslag til vedtak
Vaskeriene åpnes alle dager.

Sak 8

Plenklipping. Fra, Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått inn to nærmest likelydende forslag som vi ber generalforsamlingen behandle under ett:

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.

For å spare plenklipping og verne om insekter så kan det sås blomstereng i deler av skråningen. Noen steder er det så bratt at det ikke egner seg for soling/piknik osv. Her kan man så eng for å spare litt penger og tid på plenklipp samt tilrettelegge for insekter. Dette vil også gagne kjøkkenhagen og frukttrærne på fellesområdene. Dette kan man kanskje søke om støtte til fra Oslo kommune?

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

Reduser hyppigheten av klippingen, og unngå helt å klippe skråningen sør for de nedre benkene. Per i dag klippes gresset unødvendig ofte, noe som oppleves som sløsing med ressurser. Skråningen brukes ikke til aktiviteter som krever jevnlig klipping, og det vil være positivt for biodiversiteten å la gress og blomster gro. Det foreslås også å så flerårige engblomster i skråningen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagene om å stoppe klipping av skråningen i fra gangstien og oppover et passende stykke, og gjennomføre dette som en prøverdning.

Forslag til vedtak

Som en prøveordning, stanses klippingen i et passende område fra gangstien. Tiltaket evalueres på en senere generalforsamling.

Sak 9

Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er svært mørkt der og barna syns det er skummelt å gå der på kvelden. Jeg ønsker bedre belysning og at de tre lyktene fornyes/byttes ut til noen som gir litt bedre lys, kanskje de samme som er på parkeringsplassen?

Styrets innstilling

Avhengig av type lampe, estimerer styret en utskiftning vil komme på mellom kr. 50-70.000 for tre lamper av god kvalitet. Styret overlater vurderingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Ja, eller Nei

Sak 10

Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ingen sikring, kun kjetting, langs elva ved parkeringsplassen fra søpledunkene ved blokk 33 og bort til gjesteparkering. Her er det et stup på 25-30 meter nesten rett ned i elva. Barna ferdes her på sykkel og skulle de være uheldig så er det katastrofalt. Dette må sikres. Gå gjerne ut på inspeksjon? Legger ved bilder som viser hvor langt det er ned, se bilen og søplekassene på toppen.

Styrets innstilling

Det er viktig å merke seg at området ligger foran parkerte biler, og at det ikke er et vanlig område for barn å sykle. Per dags dato har det ikke vært noen hendelser i dette området.

Vi oppfordrer derfor foreldrene til å ta opp temaet med barna sine og sikre at de er bevisste på potensielt farlige områder og steder der det kan være risikabelt å ferdes.

Det bør også påpekes at små barn ikke bør sykle på parkeringsplassen, da risikoen for å bli truffet av et kjøretøy er høyere enn faren for å havne i skråningen.

Det aktuelle området er relativt stort, og det vil trolig medføre betydelige kostnader å sette opp et gjerde. Et gjerde kan også hindre effektiv snøbrøyting og føre til ekstra vedlikeholdsbehov som følge av brøytearbeidet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 11

Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.
En ny togstasjon i nærmiljøet vil fremme både bokvalitet og verdi på boligene i NKBA betydelig. Da vil Oslos viktigste trafikknutepunkt, Oslo S / Jernbanetorget, bare være 4-5 min. unna NKBA. Det er naturlig å plassere en ekstra togstasjon på Etterstad, da det er et stort antall mennesker som bor i dette området, uten særlig god offentlig kommunikasjon mot Oslo sentrum pga. enveiskjørt busstrasé. Videre vil Etterstad togstasjon være plassert i en avstand fra både Oslo S og Bryn stasjon, som tilsvarer dagens avstand mellom de øvrige stasjonene østover. Vi ønsker at styret undersøker og setter i gang forberedende prosessene slik at Etterstad togstasjon blir etablert, samt koordinerer seg med øvrig beboelse (styrene) i togstasjonens naturlige nærområde. Styret må gjerne som et ledd i denne prosessen invitere beboerne til møter for å diskutere temaet, relaterte muligheter og koble på personer med nødvendig kompetanse.

Styrets innstilling

En togstasjon på Etterstad kunne absolutt hatt positive effekter for bokvalitet og boligverdier.

Dette ligger imidlertid utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Planlegging og bygging av nye togstasjoner håndteres av statlige og kommunale myndigheter som Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Oslo kommune. Slike prosjekter krever omfattende ressurser, planlegging og koordinering som boligselskapet ikke har kapasitet til.

Vi anbefaler forslagsstiller å kontakte relevante myndigheter eller engasjere seg i lokalmiljøets interesseorganisasjoner for å fremme saken videre.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 12

Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal vurdere muligheter og priser for å etablere felles takterrasser på blokkene.
Med felles takterrasser på blokkene vil alle beboerne kunne nyte maksimalt av den eksepsjonelt flotte utsikten og de gode solforholdene på tomten, samt øke verdien på samtlige leiligheter betydelig. I tillegg vil felles takterrasser åpne opp for økt sosialisering for beboerne. Vi ønsker derfor at styret innhenter tilbud for

etablering av takterrasser, og deretter gjennomfører en avstemning blant aksjonærene for å avklare om det skal gjennomføres.

Styrets innstilling

Å bygge takterrasser vil være et omfattende prosjekt med store kostnader og tekniske utfordringer knyttet til byggets konstruksjon, sikkerhet og nødvendige offentlige tillatelser. I tillegg vil en slik løsning påvirke beboerne i tilstøtende leiligheter negativt, særlig de som har vinduer ut mot takområdet, med tanke på støy, innsyn og redusert privatliv.

Vi har store og fine utearealer med sittegrupper, grillplass osv. I tillegg har nå også alle leiligheter egne balkonger.

Vi vil også påpeke at et lignende forslag tidligere har blitt behandlet og nedstemt på generalforsamlingen. Styret ser derfor ikke grunnlag for å gjenoppta saken, spesielt siden de tidligere innvendingene fortsatt er relevante.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 13

Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal utbedre stier på tomten, slik at det etableres gode snarveier mellom blokkene og ned mot gangvei/gangbro.
Stiene er allerede etablert i dag, men med noen små og rimelige oppgraderinger vil det løfte bokvalitet ved å redusere avstand og gåtid til f.eks. buss, butikk, barnehage og naboer.

Styrets innstilling

Vi ønsker å presisere at etablering av en ny gangvei, i stedet for en sti, vil medføre krav til vedlikehold, sikring og snøbrøyting. Stien ned til ganbroen er også ganske bratt, noe som kan gjøre det utfordrende å sikre god fremkommelighet og trygghet for alle.

Det bratte terrenget mot den etablerte gangveien gjør det utfordrende å sikre trygg fremkommelighet for alle, spesielt om vinteren. For å oppfylle kravene til sikkerhet og tilgjengelighet vil det være nødvendig å bygge en trapp med repos, noe som vil medføre betydelige kostnader.

En ny gangvei kan også føre til økt gjennomgangstrafikk, særlig med den planlagte utbyggingen på nabotomten (A.G 29). Styret ønsker å bevare ro og trygghet i våre grøntområder og vil unngå at eiendommen blir en gjennomfartsvei for uvedkommende – noe vi allerede har erfart.

Det er allerede etablerte gode å trygge gang- og fortau til og fra broen som gir enkel tilgang til buss, butikk, barnehage og naboer. Styret mener disse løsningene tilstrekkelig ivaretar beboernes behov for trygg og effektiv ferdsel.

Forslaget om å forbedre stiene mellom blokkene og gangveien/gangbroen ble tidligere tatt opp på generalforsamlingen, men ble nedstemt.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 14

Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal skjerpe reglene om støy - slik at det ikke er tillatt med uanmeldt forstyrrende og plagsom støy på dagtid. I tillegg skal det etableres en metode for forhåndsvarsling av nødvendige støyende arbeider.
Siden mange av oss i større grad nå enn tidligere har hjemmekontor, oppleves høy musikk med bass, samt oppussingsstøy på dagtid som svært forstyrrende og plagsomt. Vi forstår at det i utgangspunktet er innenfor å "støye på dagtid" men vi ønsker en innskjerping av disse reglene, slik at det ikke er tillatt med verken urimelig høy musikk eller støyende arbeider. Styret må etablere regler for forhåndsvarsling av planlagt støy, f. eks. oppussing, flytting o.l., slik at beboere som har hjemmekontor lettere kan planlegge arbeidsdagene. En måte å forhåndsvarsle naboer kan f. eks. være å henge opp informasjon i inngangspartiet, via Vibbo e.l.

Styrets innstilling

Dagens støyregler er laget for å sikre trivsel for alle beboere, med tydelige begrensninger på kvelds- og nattestid, samt på helge- og høytidsdager. På dagtid må det forventes en viss grad av aktivitet, som oppussing og flytting. Reglene gir en rimelig fleksibilitet for beboerne.

Styret vurderer at de eksisterende støyreglene er tilstrekkelige og ser ikke behov for innskjerping.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 15

Røykeforbud/støy/m.v. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal tilføyes et forbud mot sjenerende og plagsom atferd på balkonger, i Husordensreglene. Se forslag under, hvor opprinnelig tekst er i *blå kursiv*, og ny tilføyelse er i *rød kursiv*.

[Eksisterende tekst]

Balkonger

Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00

Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.

Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

[Forslag til tilføyelse]

Beboere plikter å ta hensyn til naboer ved bruk av altaner, særlig i sommerhalvåret. Sjenerende og plagsom atferd som er til ulempe for naboer, er ikke tillatt. Eksempler er:

– Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende

– Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser

– Nakenhet eller annen plagsom opptreden

Styrets innstilling

Husordensreglene inneholder allerede en generell bestemmelse om at det skal være ro etter kl. 23:00, som også omfatter støyende atferd på balkonger.

Når det gjelder røyking, presiseres det at røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgårder, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde. Røyking i eget hjem tilhører den private sfæren og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også på balkonger. Som følge av dette kan vi ikke innføre et totalforbud mot røyking på private balkonger.

Det er viktig å merke seg at slike forhold kan være svært vanskelige å håndheve, ettersom det kan være utfordrende å kontrollere og dokumentere hva som skjer på private balkonger.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 16

Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den innsparte arbeidstiden fra redusert plenklipping kan med fordel brukes til å male fellesarealer, som sårt trenger en oppfriskning.

Styrets innstilling

Styret ser ikke at redusert plenklipping vil gi store besparelser, da det fortsatt vil være kostbart å engasjere et malerfirma til oppfriskning av fellesarealene. Men støtter som nevnt forslaget om å redusere klippingen.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for vedlikehold og må balansere kostnader og finne riktig tidspunkt for nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 17

Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fristen for å sende inn forslag var i år kun ≈ 2 uker fra varselet, selv om det gjenstår 12 uker til selve generalforsamlingen. Dette oppleves som en unødvendig kort frist, som gjør det vanskelig å innhente nødvendig innsikt før forslag må sendes inn. Det foreslås at fristen utvides til minimum 6 uker.

Styrets innstilling

For å sikre en korrekt og effektiv innkalling til generalforsamlingen, er det avgjørende at styret og forretningsfører har tilstrekkelig tid til grundige forberedelser. Dette er særlig viktig ettersom perioden frem mot generalforsamlingen ofte sammenfaller med flere fri- og helligdager. Fristene er fastsatt for å sikre at innsendte forslag oppfyller gjeldende lovkrav, inneholder klare og gjennomarbeidede vedtaksforslag og kan inkluderes i innkallingen innen tidsfristen. I mange tilfeller må styret returnere forslag til forslagsstilleren for avklaringer eller justeringer, noe som ytterligere understreker behovet for tidlige og godt utformede innspill.

Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen.

Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

For å effektivisere prosessen og legge til rette for best mulig forberedelse, vil styret innføre en fast, årlig påminnelse om fristen. Denne vil bli distribuert via nyhetsbrev rundt årsskiftet.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 18

Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har et forslag til generalforsamlinga eller bare til styret, som jeg og flere ønsker at dere sjekker ut.

Det gjelder en reportasje på nyhetene på nrk, vedr. at borettslag går sammen for å lagre vann til beredskap i et fellesrom. Og jeg forhørte meg inne på facebooksida vår, og flere ytra at det hadde vært kjempe fint. Det er mange av oss som ikke har plass til beredskapsutstyr hverken hjemme eller i boden.

Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling

Styret ser flere praktiske utfordringer med en felles løsning, spesielt med nesten 200 leiligheter og flere beboere per leilighet. En slik ordning vil kreve betydelig plass, og det vil være vanskelig å organisere ansvar for lagring, vedlikehold, hygiene og tilgang på en rettferdig og praktisk måte for alle.

Alle beboere har tilgang til egne kjellerboder som kan benyttes til lagring av beredskapsutstyr, inkludert vann, og styret mener at dette bør ivaretas individuelt.

Styret ønsker også å presisere at Facebook-gruppen ikke er tilknyttet Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA) og administreres ikke av styret.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 19

Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjene er i veldig dårlig forfatning. Vedlikeholdet som ble gjort for noen år siden var kun midlertidig og bygningsmassen er anbefalt revet innen noen få år.

Jeg foreslår at generalforsamlingen velger et garasjestyre på 3-5 medlemmer som (uten honorar) får mandat til å utrede forskjellige løsninger for garasjene. Det er fint hvis noen som har garasje og byggfaglig bakgrunn melder seg til tjeneste.

Styrets innstilling

Eksterne faglige vurderinger viser at garasjene er i tilfredsstillende stand. Vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden var ikke bare en midlertidig løsning, men inkluderte tiltak som har forlenget garasjenes levetid med minst 10 år. Ved utløpet av denne perioden vil det bli gjennomført en ny ekstern evaluering av tilstanden.

Å etablere en egen komité for å utrede alternative løsninger for garasjene anses som unødvendig. Dette vil medføre unødvendig bruk av tid og ressurser, da det per i dag ikke er dokumentert behov for ytterligere tiltak.

Det er også viktig å presisere at begrepet «garasjestyre» er misvisende. NKBA har allerede et styre som har ansvar for vedlikehold og overvåking av bygningsmassen. Styret følger nøye med på vedlikeholdsbehovet og vil naturligvis iverksette nødvendige tiltak dersom situasjonen endrer seg.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 20

Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:

- Å gjøre om garasjene, eller deler av dem, til åpen carportløsning. Her vil man eventuelt kunne tilby låsbar bod og ladepunkt. Dette for å gjøre det billigst mulig.

- Rive og bygge opp nye garasjeplasser, kanskje litt færre for å få noe bredere plasser, etter modell av eksiterende anlegg. Dette vil jo bli dyrt, men verdien vil bli tilsvarende og antagelig stige i verdi. Det må legges opp til muligheten for eksiterende eiere til å finansiere, kjøpe seg opp i nytt anlegg, men også mulighet til å selge seg ut. Det bør ses på muligheten til å fjerne beboerkravet, slik at plasser kan selges til markedspris også til andre naboer.

Styrets innstilling

Som nevnt tidligere viser vurderinger fra eksterne fagmiljøer at garasjene er i tilfredsstillende stand, og at vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden har forlenget levetiden med minst 10 år.

Å utrede ombygging til en åpen carportløsning eller å rive og bygge nye garasjer vurderes som unødvendig på nåværende tidspunkt. Slike omfattende tiltak vil medføre betydelige kostnader, både for fellesskapet og for den enkelte garasjeeier. I tillegg vil det være krevende å utvide garasjeplassene uten å redusere det totale antallet plasser, noe som kan skape ytterligere utfordringer.

Videre vil det å legge til rette for kjøp, salg eller utleie av garasjeplasser til andre enn beboere kreve både juridiske avklaringer og eventuelle vedtektsendringer. Dette er en omfattende prosess som ikke anses nødvendig all den tid garasjene fungerer som tiltenkt og det ikke er påvist et faktisk behov for slike endringer.

Eksisterende planer og vedlikeholdsrutiner ivaretar allerede behovet for garasjenes langsiktige bruk og levetid.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Geir Haatveit

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

- Thomas Plettenberg

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

- Terje Fjeldsgård Andersen

- Wenche Lise Kverneland

Vedlegg

1. Valgkomite Nygaŕd (1).pdf

Sak 22

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Kjersti Toverud Klette
- Ståle Sandvik Holm
- Sturla Smari Hanssen

Sak 23

Dugnadskomité

Roller og kandidater

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

- Aksel S. Næss
- Martine Wilhelmina Breivik
- Terje Fjeldsgård Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har også i løpet av dette året lagt ned betydelig innsats for å sikre god drift, redusere kostnader og unngå unødvendige kostnader for boligselskapet.

Vedlikehold

Det er utført løpende vedlikehold av alle tekniske installasjoner samt bygningsmassen. Det er styret som betjener SD-anlegget for styring av varme- og varmtvannsproduksjon.

Stor heis i blokk C har fått nye innerdører, samt skiftet dørkontakter.

Bunnledningene i blokk B og C er blitt rehabilitert med strømpetrekking høsten 2024. Vedlikeholdet medførte stenging av avløp for hver blokk i 14 dager, og det ble satt opp provisoriske bad og toaletter utendørs. I blokk A kunne ikke metoden med strømpetrekking benyttes. Der blir det lagt nye bunnledninger i kjelleren på vegg og himlinger. Arbeidene gjennomføres i mai 2025. Alle blokkene har nå nye bunnledninger, som vil vare i mange tiår fremover.

Selvaag Prosjekt har bistått med prosjektledelse og oppfølging av underleverandører. Styret har deltatt på tilsammen ti planleggingsmøter, befaringer og byggemøter. Slike møter avholdes innenfor normal arbeidstid og medfører at medlemmer av styret må ta fri/avspasere fra arbeid.

Gjenstående arbeider er utskifting av private stikkledninger utendørs for vann/avløp i blokk A og B. Dette arbeidet må tas ved en senere anledning.

Det er installert nye ladestasjoner for elbiler, samt skiftet driftsoperatør for ladestasjonene. Nytt system gir større fleksibilitet og bedre oversikt. Lading kan nå startes/stoppes via app eller ladebrikke, man har oversikt over ledige ladepunkter i app, og man har enkel oversikt over forbruk. Fakturering av forbruk skjer automatisk gjennom appen hver måned. Ladestasjonene ble satt opp på dugnad av styret, som forberedte ladestasjonene og la opp nettverksforbindelse. Elektrisk installasjon ble foretatt av autorisert elektriker.

Medlemmer av styret utfører også arbeid utover de normale styreoppgavene. Dette bidrar til kostnadsbesparelser for selskapet og fører til at felleskostnadene kan holdes lave. Av slikt arbeid kan nevnes:

- Heisredning: Styrets medlemmer er første tilkalling ved heisstans. Dette sparer boligselskapet for ca. kr 5.000 per hendelse som blir håndtert av styret. Det forekommer normalt 10–15 slike tilfeller årlig.
- Styret fungerer også som boligselskapets første beredskap ved varsling om akutte hendelser som brannalarmer, vannlekkasjer og andre kritiske situasjoner. Styrets medlemmer rykker ut umiddelbart ved slike meldinger og bidrar til, der det er mulig, å redusere skadeomfanget. Dette kan inkludere tiltak som å stenge vann eller varsle relevante fagpersoner.
- Vaskeri: Etter avviklingen av 2G-nettet har styret på dugnad koblet betalingsterminalene til internett via kabel. Dette har spart selskapet for ca. kr 80.000 i kostnader til nye terminaler.
- Elbillading: Kabelgraving og nettverksoppkobling til ladestasjoner er gjort av styret. I tillegg er rimelige ladestolper innkjøpt, satt opp og programmert mot leverandør – uten bruk av eksterne konsulenter. Dette har redusert både engangskostnader og månedlige abonnementer.
- Varmesystem og feilretting: Styret har håndtert styring og drift av varmesystemet, inkludert feilsøking og utskiftning av styringsmoduler. Defekte komponenter er sendt til *re-capping*, noe som gir betydelige kostnadsbesparelser sammenlignet med full utskifting.
- Vintervedlikehold: Styrets medlemmer har sørget for snømåking av parkeringsplasser, samt ekstra brøyting og strøing.
-

Vedlikehold av fellesarealer: Styret har bidratt med såing av gress, planting, luking, vanning og generelt stell av uteområdene.

- Direkte innkjøp av driftsmidler: Styremedlemmene kjøper selv inn nødvendige driftsmidler som lyspærer, maling, strøsalt og grus. Dette gir bedre priser og eliminerer påslag fra f.eks. vaktmesterselskap.

Styret arbeider aktivt og målrettet for å redusere kostnader, sikre god drift og bidra til trivsel og trygghet i boligselskapet – uten å belaste fellesskapet mer enn nødvendig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er blitt gjennomført vernerunder på ryddighet (rømningsveier) og brannsikkerhet. NKBA har seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral. Ved problemer med varsleren, må Future Home kontaktes, tlf. 23 50 68 47. Styret kan kontaktes ved behov for nye batterier.

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd og regelverk ved fremleie. I alvorlige tilfeller blir ekstern bistand benyttet.

Vaktmestertjeneste

Boligselskapet har vaktmestertjeneste fra Grønt & Hvitt AS. Vaktmester til stede to ganger i uken. Oppgavene blir utført av en fast person, med unntak ved ferie/fravær hvor oppgavene utføres av vikar. Styret har jevnlige møter med fast vaktmester, samt leder i vaktmesterselskapet.

I sommerhalvåret vil det i tillegg bli gjennomført vedlikehold på uteområdene, herunder gressklipping og vedlikehold av blomsterbed, skråninger og hekker. Det er avtalt fleksibilitet ved at faste arbeidsoppgaver kan vike ved behov.

Vaktmestertjenesten fungerer etter styrets oppfatning meget bra, og styrets erfaring er at oppgavene utføres på en effektiv og profesjonell måte.

Brøyting om vinteren utføres av Skandinavisk Utemiljø. Erfaringene med dette selskapet er gode. Styret bistår også med måking og strøing på selskapets områder, herunder brøyting av parkeringsplasser der brøytebil ikke kommer til.

Balkongprosjekt

Det har vært gjennomført reklamasjonsrunde på balkongene for ettromsleilighetene. Styret har hatt oppfølging mot leverandør (Balco) og underleverandør (Vindusentreprenøren) i den forbindelse.

Informasjonsarbeid

Styret har løpende fulgt opp henvendelser på e-post og telefon, både fra beboere og eksterne parter slik som f.eks. eiendomsmeglere. Styrets vakttelefon har vært betjent alle dager i året. Det er mottatt en rekke henvendelser til denne.

Det er gitt ut fem nyhetsbrev i perioden, samt gitt ut informasjon på e-postlistene. Informasjonsperm deles ut til alle nye beboere (nye eiere og godkjente fremleietagere). Permen inneholder, i tillegg til husordensregler og vedtekter informasjon om bl.a. vaktmestertjenesten, brannvern og branninstruks, informasjon om bruk av vaskerier, kabel-tv/internett og aktuelle søknadsskjemaer. Innholdet i informasjonspermen har blitt løpende oppdatert i løpet av året.

Ved melding om salg sender styret ut informasjon til den som skal flytte, med opplysninger rundt prosessen. Dette gjelder både ved eierskifte, samt opphør og endring av fremleie.

Med virkning fra 2020 kan styret utstede bekreftelse på hvor stor andel av husleien som går til dekning av internettilknytning. Slik attest kan fremlegges arbeidsgiver dersom man får dekket internett som del av arbeidsforholdet.

Øvrig arbeid

Det har vært avholdt ni styremøter per dato for denne beretningen. Det har vært utvekslet ca. 2.000 e-poster med beboere i perioden.

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

I 2024 har styret godkjent fire bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 18 eierskifter i 2024 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for ett-roms leilighet var kr. 3.354.000, og for tre-roms kr. 4.474.000 (alle tall for kalenderåret 2024. Overtagelsesdato ligger til grunn).

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933 200 000, KUNDENR. 6032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 312 303	4 303 279	5 291 568	5 275 500
Innkrevde felleskostnader	2	8 124 502	7 455 395	8 127 432	8 179 500
Ladeinntekter EL-bil		2 599	39 016	0	0
Andre inntekter	3	343 973	500 614	470 000	470 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 783 377**	**12 298 304**	**13 889 000**	**13 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-8	-17 478	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 561	-11 715	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-382 775	-364 015	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-44 319	-126 598	-220 000	-220 000
Kontingenter		-200	-200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 876 699	-2 125 259	-10 890 000	-5 170 000
Forsikringer		-610 430	-556 413	-625 000	-738 000
Kommunale avgifter	9	-1 821 855	-1 569 747	-1 801 000	-2 041 000
Ladekostnader EL-bil		-487	0	0	0
Energi/fyring	10	-1 034 807	-1 287 015	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 192 212	-1 136 560	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	11	-921 806	-955 525	-924 000	-953 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 240 460**	**-8 492 825**	**-17 962 300**	**-12 693 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 542 918**	**3 805 479**	**-4 073 300**	**1 232 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 634 053	1 128 754	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 176 971**	**4 934 233**	**-4 073 300**	**1 232 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	227 499	172 824	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-4 455 919	-3 377 263	-4 493 000	-4 386 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 228 420**	**-3 204 439**	**-4 393 000**	**-4 286 000**
ÅRSRESULTAT		**2 948 551**	**1 729 794**	**-8 466 300**	**-3 054 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 948 551	0		
Til annen egenkapital		0	1 729 794		

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933 200 000, KUNDENR. 6032

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 164 783	1 164 783
Rehabilitering	15	13 969 241	8 580 967
Tomt		432 344	432 344
Andre varige driftsmidler	16	0	8
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 566 368**	**10 178 101**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 387
Forskuddsbetalte kostnader		1 308 189	1 193 426
Andre kortsiktige fordringer	17	26 387	126 961
Driftskonto OBOS-banken		745 548	1 775 376
Sparekonto OBOS-banken		3 170 303	5 139 182
SUM OMLØPSMIDLER		**5 250 427**	**8 241 332**
SUM EIENDELER		**20 816 795**	**18 419 434**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	101 920	101 920
Overskuddsfond		3 533 588	3 533 588
Annen egenkapital	19, 20	-63 677 037	-66 625 588
SUM EGENKAPITAL		**-60 041 529**	**-62 990 080**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	78 160 821	75 901 413
Borettsinnskudd	22	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	23	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 290 014**	**78 030 606**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		544 265	2 939 693
Påløpte renter		24 046	364 994
Påløpte avdrag		0	74 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		**568 311**	**3 378 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 816 795**	**18 419 434**
Pantstillelse	24	118 181 518	118 181 518
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 642 682
Kapitalkostnader IN lån II	826 445
Trappevask	355 152
Garasjeleie	129 640
Eiendomsskatt	4 436
Kapitalkostnader på IN-lån	4 407 644
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 317
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	62 897
Overført til kapitalkostnader	-5 312 303

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 131 910**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-7 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 124 502**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeri)	107 613
Bodleie og parkering	233 157
Nøkler	2 850
Skilt	353
SUM ANDRE INNTEKTER	**343 973**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 294, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 561.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 694
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 319**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 363 029
OBOS Prosjekt AS	126 503
Balco AB	5 228 092
Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten	20 970
Norconsult Norge AS	12 710
Aktiverte kostnader i balansen (balkongprosjekt)	-5 388 275
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 363 029**
Drift/vedlikehold bygninger	-114 092
Drift/vedlikehold VVS	-28 856
Drift/vedlikehold elektro	-41 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 402
Drift/vedlikehold heisanlegg	-712 480

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 920
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-45 897
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-54 152
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 876 699**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 442
Vann- og avløpsavgift	-1 211 880
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-605 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 821 855**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-194 934
Strøm oljefyr el.bereder	-839 873
SUM ENERGI / FYRING	**-1 034 807**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 010
Container	-61 157
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 894
Lyspærer og sikringer	-4 647
Vaktmestertjenester	-299 944
Renhold ved firmaer	-290 991
Snørydding	-141 033
Andre fremmede tjenester	-28 516
Kontor- og datarekvisita	-1 820
Serviceavtale og livsstilkonsept	-29 456
Trykksaker	-8 662
Andre kostnader tillitsvalgte	-294
Andre kontorkostnader	-20 707
Telefon, annet	-692
Porto	-3 250
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 475
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-5 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-921 806**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	161 120
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 290
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	**227 499**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 669 241
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-786 523
Renter på leverandørgjeld	-155
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 455 919**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris	9 345 405	
Avskrevet tidligere år	-8 986 597	358 808
Rehabilitering/vindusutskiftning		
Kostpris	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	-2 196 163	805 975
SUM BYGNINGER		**1 164 783**

Tomten ble kjøpt i 1956.
Gnr.135/bnr.15
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
REHABILITERING

Enerhaugen Arkitektkontor AS	34 299
OBOS Prosjekt AS	354 341
Balco AB	13 469 168
Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten	51 690
Norconsult Norge AS	59 743
SUM REHABILITERING	**13 969 241**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2019	62 500	
Avskrevet tidligere	-62 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 1		

Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Antenneanlegg		
Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	
Avskrevet i år	-1	
		0
Container		
Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	
Avskrevet i år	-1	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-225 533	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeapparat		
Tilgang 2006	148 311	
Avskrevet tidligere	-148 310	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2017	399 944	
Avskrevet tidligere	-399 943	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	26 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 387**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-68 753 358
Egenkapital fra IN tidligere år	3 054 249
Egenkapital fra IN 2024	2 634 053
Reduksjon EK fra IN	-611 981
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-63 677 037**

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

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2018	-77 904 297	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 431 771	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	753 720	
Nedbetalt tidligere, IN	3 054 249	
Nedbetalt i år, IN	2 344 577	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-64 319 980
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-8 500 000	
Økning i år	-5 750 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 864	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 819	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	289 476	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-13 840 841
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-78 160 821**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-1 982 418
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 982 418**

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Antenneinnskudd	-47 775
Garasjeinnskudd	-99 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 775**

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

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	78 160 821
Beregnede IN-forpliktelser	5 076 321
TOTALT	**85 219 560**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	**1 597 127**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 16:21:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Ståle Sandvik Holm
Arnljot Gellines Vei 29
0657 Oslo

13.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Ståle Sandvik Holm	Arnljot Gellines Vei 29
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Liljedahl Stavseth	Arnljot Gellines Vei 33

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem:	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem:	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29

D) Valg av 2 - 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av dugnadskomite, 2 eller flere kandidater

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen.
Frist for innsendelse er innen **01.04.2025.**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post john.mankarios@obos.no.

Aksjeselskapets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Org.nr. 933200000

OBOS Eiendomsforvaltning AS

John Mankarios /s/
rådgiver eiendomsforvaltning
john.mankarios@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
Nestleder	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29
Styremedlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29

VALGKOMITEEN

Ståle Sandvik Holm	Arnljot Gellines Vei 29
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Liljedahl Stavseth	Arnljot Gellines Vei 33

ANDRE UTVALG

Dugnadskomite:

- Genevieve Chevalier
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Kjersti Toverud Klette

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Geir Haatveit …….. Adresse Arnljot Gellines vei 33 ……...
E-postadresse……...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Dantcho Pektkov …….. Adresse Arnljot Gellines vei 31 ……...
E-postadresse……...

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Thomas Plettenberg …….. Adresse… Arnljot Gellines vei 35 ……...
E-postadresse……...

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Wenche Lise Kverneland …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……...
   E-postadresse……...
2. Navn: Terje Fjeldsgård Andersen …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……...
   E-postadresse……...
3. Navn:…….. Adresse……...
   E-postadresse……...

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ståle Sandvik Holm …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 35 ……...
E-postadresse……...

Navn: Sturla Smari Hanssen …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 35 ……...
E-postadresse sturlahanssen@gmail.com

Navn: Kjersti Toverud Klette …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……...
E-postadresse……...

E. Andre utvalg - Dugnadskomiteen

Navn: Aksel S. Næss …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 / aksel.s.ness@gmail.com

Navn: Martine W. Breivik …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 35 / martinewb@gmail.com

Navn: Terje Fjeldsgård Andersen …….. Adresse. Arnljot Gellines vei 33 ……...

Dato… 12.04.25 …… I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Ståle S. Holm …….. Tone L. Stavseth ……..

Kjersti T. Klette …….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 6032 **Selskapsnavn:** NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

---

Møtedato: 03.06.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kruttverket

Til stede: 35 aksjonærer, 18 representert ved fullmakt, totalt **53** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Endring av Husordensreglene. Åpne vaskeriet på helligdager. Fra styret.
Av dagens regelverk følger det at vaskeriet er stengt på skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag. Dette er en bestemmelse som henger igjen fra da vaskeriene var stengt på søndager. Det foreslås å oppheve stengingen på helligdagene, slik at vaskeriene er åpne alle dager. Dette innebærer at siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Nåværende ordlyd:
«Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag».

Forslag til vedtak:
Vaskeriene åpnes alle dager. Siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Vedtak: Vedtatt

8. Plenklipping. Fra Aksel Næss (C95) og Maria Trosviken (NKBA C32)

Vi har fått inn to nærmest likelydende forslag som vi ber generalforsamlingen behandle under ett:
Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)
-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.
For å spare plenklipping og verne om insekter så kan det sås blomstereng i deler av skråningen. Noen steder er det så bratt at det ikke egner seg for soling/piknik osv. Her kan man så eng for å spare litt penger og tid på plenklipp samt tilrettelegge for insekter. Dette vil også gagne kjøkkenhagen og frukttrærne på fellesområdene.
Dette kan man kanskje søke om støtte til fra Oslo kommune?

Forslag fra Aksel Næss C95
Plenklipping
Reduser hyppigheten av klippingen, og unngå helt å klippe skråningen sør for de nedre benkene. Per i dag klippes gresset unødvendig ofte, noe som oppleves som sløsing med ressurser. Skråningen brukes ikke til aktiviteter som krever jevnlig klipping, og det vil være positivt for biodiversiteten å la gress og blomster gro.
Det foreslås også å så flerårige engblomster i skråningen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagene om å stoppe klipping av skråningen i fra gangstien og oppover et passende stykke, og gjennomføre dette som en prøveordning.

Forslag til vedtak
Som en prøveordning, stanses klippingen i et passende område fra gangstien. Tiltaket evalueres på en senere generalforsamling.

Vedtak: Innholdet i styrets innstilling ble vedtatt.

9. Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det er svært mørkt der og barna syns det er skummelt å gå der på kvelden. Jeg ønsker bedre belysning og at de tre lyktene fornyes/byttes ut til noen som gir litt bedre lys, kanskje de samme som er på parkeringsplassen?

Styrets innstilling
Avhengig av type lampe, estimerer styret en utskiftning vil komme på mellom kr. 50-70.000 for tre lamper av god kvalitet. Styret overlater vurderingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Ja, eller Nei

Vedtak: Vedtatt, utføres iht. styrets innstilling.

10. Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Fra, Maria Trosviken (C32)
Det er ingen sikring, kun kjetting, langs elva ved parkeringsplassen fra søpledunkene ved blokk 33 og bort til gjesteparkering. Her er det et stup på 25-30 meter nesten rett ned i elva. Barna ferdes her på sykkel og skulle de være uheldig så er det katastrofalt. Dette må sikres. Gå gjerne ut på inspeksjon? Legger ved bilder som viser hvor langt det er ned, se bilen og søplekassene på toppen.

Styrets innstilling
Det er viktig å merke seg at området ligger foran parkerte biler, og at det ikke er et vanlig område for barn å sykle. Per dags dato har det ikke vært noen hendelser i dette området. Vi oppfordrer derfor foreldrene til å ta opp temaet med barna sine og sikre at de er bevisste på potensielt farlige områder og steder der det kan være risikabelt å ferdes.

Det bør også påpekes at små barn ikke bør sykle på parkeringsplassen, da risikoen for å bli truffet av et kjøretøy er høyere enn faren for å havne i skråningen.
Det aktuelle området er relativt stort, og det vil trolig medføre betydelige kostnader å sette opp et gjerde. Et gjerde kan også hindre effektiv snøbrøyting og føre til ekstra vedlikeholdsbehov som følge av brøytearbeidet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

11. Etablere togstasjon. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.
En ny togstasjon i nærmiljøet vil fremme både bokvalitet og verdi på boligene i NKBA betydelig. Da vil Oslos viktigste trafikknutepunkt, Oslo S / Jernbanetorget, bare være 4-5 min. unna NKBA. Det er naturlig å plassere en ekstra togstasjon på Etterstad, da det er et stort antall mennesker som bor i dette området, uten særlig god offentlig kommunikasjon mot Oslo sentrum pga. enveiskjørt busstrasé. Videre vil Etterstad togstasjon være plassert i en avstand fra både Oslo S og Bryn stasjon, som tilsvarer dagens avstand mellom de øvrige stasjonene østover. Vi ønsker at styret undersøker og setter i gang forberedende prosessene slik at Etterstad togstasjon blir etablert, samt koordinerer seg med øvrig beboelse (styrene) i togstasjonens naturlige nærområde. Styret må gjerne som et ledd i denne prosessen invitere beboerne til møter for å diskutere temaet, relaterte muligheter og koble på personer med nødvendig kompetanse.

Styrets innstilling
En togstasjon på Etterstad kunne absolutt hatt positive effekter for bokvalitet og boligverdier.

Dette ligger imidlertid utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Planlegging og bygging av nye togstasjoner håndteres av statlige og kommunale myndigheter som Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Oslo kommune. Slike prosjekter krever omfattende ressurser, planlegging og koordinering som boligselskapet ikke har kapasitet til.
Vi anbefaler forslagsstiller å kontakte relevante myndigheter eller engasjere seg i lokalmiljøets interesseorganisasjoner for å fremme saken videre.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

12. Etablere felles takterasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Styret skal vurdere muligheter og priser for å etablere felles takterrasser på blokkene. Med felles takterrasser på blokkene vil alle beboerne kunne nyte maksimalt av den eksepsjonelt flotte utsikten og de gode solforholdene på tomten, samt øke verdien på samtlige leiligheter betydelig. I tillegg vil felles takterrasser åpne opp for økt sosialisering for beboerne. Vi ønsker derfor at styret innhenter tilbud for etablering av takterrasser, og deretter gjennomfører en avstemning blant aksjonærene for å avklare om det skal gjennomføres.

Styrets innstilling
Å bygge takterrasser vil være et omfattende prosjekt med store kostnader og tekniske utfordringer knyttet til byggets konstruksjon, sikkerhet og nødvendige offentlige tillatelser. I tillegg vil en slik løsning påvirke beboerne i tilstøtende leiligheter negativt, særlig de som har vinduer ut mot takområdet, med tanke på støy, innsyn og redusert privatliv. Vi har store og fine utearealer med sittegrupper, grillplass osv. I tillegg har nå også alle leiligheter egne balkonger.

Vi vil også påpeke at et lignende forslag tidligere har blitt behandlet og nedstemt på generalforsamlingen. Styret ser derfor ikke grunnlag for å gjenoppta saken, spesielt siden de tidligere innvendingene fortsatt er relevante.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

13. Gangstier. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Styret skal utbedre stier på tomten, slik at det etableres gode snarveier mellom blokkene og ned mot gangvei/gangbro. Stiene er allerede etablert i dag, men med noen små og rimelige oppgraderinger vil det løfte bokvalitet ved å redusere avstand og gåtid til f.eks. buss, butikk, barnehage og naboer.

Styrets innstilling
Vi ønsker å presisere at etablering av en ny gangvei, i stedet for en sti, vil medføre krav til vedlikehold, sikring og snøbrøyting. Stien ned til gangbroen er også ganske bratt, noe som kan gjøre det utfordrende å sikre god fremkommelighet og trygghet for alle.
Det bratte terrenget mot den etablerte gangveien gjør det utfordrende å sikre trygg fremkommelighet for alle, spesielt om vinteren. For å oppfylle kravene til sikkerhet og tilgjengelighet vil det være nødvendig å bygge en trapp med repos, noe som vil medføre betydelige kostnader.

En ny gangvei kan også føre til økt gjennomgangstrafikk, særlig med den planlagte utbyggingen på nabotomten (A.G 29). Styret ønsker å bevare ro og trygghet i våre grøntområder og vil unngå at eiendommen blir en gjennomfartsvei for uvedkommende – noe vi allerede har erfart.
Det er allerede etablerte gode å trygge gang- og fortau til og fra broen som gir enkel tilgang til buss, butikk, barnehage og naboer. Styret mener disse løsningene tilstrekkelig ivaretar beboernes behov for trygg og effektiv ferdsel.

Forslaget om å forbedre stiene mellom blokkene og gangveien/gangbroen ble tidligere tatt opp på generalforsamlingen, men ble nedstemt.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

14. Innskjerping av støyregler. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Styret skal skjerpe reglene om støy - slik at det ikke er tillatt med uanmeldt forstyrrende og plagsom støy på dagtid. I tillegg skal det etableres en metode for forhåndsvarsling av nødvendige støyende arbeider.
Siden mange av oss i større grad nå enn tidligere har hjemmekontor, oppleves høy musikk med bass, samt oppussingsstøy på dagtid som svært forstyrrende og plagsomt. Vi forstår at det i utgangspunktet er innenfor å "støye på dagtid" men vi ønsker en innskjerping av disse reglene, slik at det ikke er tillatt med verken urimelig høy musikk eller støyende arbeider. Styret må etablere regler for forhåndsvarsling av planlagt støy, f.eks. oppussing, flytting o.l., slik at beboere som har hjemmekontor lettere

kan planlegge arbeidsdagene. En måte å forhåndsvarsle naboer på kan f.eks. være å henge opp informasjon i inngangspartiet, via Vibbo e.l.

Styrets innstilling
Dagens støyregler er laget for å sikre trivsel for alle beboere, med tydelige begrensninger på kvelds- og nattestid, samt på helge- og høytidsdager. På dagtid må det forventes en viss grad av aktivitet, som oppussing og flytting. Reglene gir en rimelig fleksibilitet for beboerne. Styret vurderer at de eksisterende støyreglene er tilstrekkelige og ser ikke behov for innskjerping.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

15. Røykeforbud/støy/mv. på altanene. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)
Det skal tilføyes et forbud mot sjenerende og plagsom atferd på balkonger, i Husordensreglene. Se forslag under, hvor opprinnelig tekst er i blå kursiv, og ny tilføyelse er i rød kursiv.
[Eksisterende tekst]
«Balkonger
Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.
Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00
Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.
Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l».

«[Forslag til tilføyelse]
«Beboere plikter å ta hensyn til naboer ved bruk av altaner, særlig i sommerhalvåret.
Sjenerende og plagsom atferd som er til ulempe for naboer, er ikke tillatt. Eksempler er:
– Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende
– Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser
– Nakenhet eller annen plagsom opptreden»

Styrets innstilling
Husordensreglene inneholder allerede en generell bestemmelse om at det skal være ro etter kl. 23:00, som også omfatter støyende atferd på balkonger.
Når det gjelder røyking, presiseres det at røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgårder, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfæren og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også på balkonger. Som følge av dette kan vi ikke innføre et totalforbud mot røyking på private balkonger.
Det er viktig å merke seg at slike forhold kan være svært vanskelige å håndheve, ettersom det kan være utfordrende å kontrollere og dokumentere hva som skjer på private balkonger.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

16. Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)
Den innsparte arbeidstiden fra redusert plenklipping kan med fordel brukes til å male fellesarealer, som sårt trenger en oppfriskning.

Styrets innstilling
Styret ser ikke at redusert plenklipping vil gi store besparelser, da det fortsatt vil være kostbart å engasjere et malerfirma til oppfriskning av fellesarealene. Men støtter som nevnt forslaget om å redusere klippingen.

Styret vurderer kontinuerlig behovet for vedlikehold og må balansere kostnader og finne riktig tidspunkt for nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

17. Frist for innmelding av forslag til generalforsamlingen. Fra, Aksel Næss (C95)
Fristen for å sende inn forslag var i år kun ≈ 2 uker fra varselet, selv om det gjenstår 12 uker til selve generalforsamlingen. Dette oppleves som en unødvendig kort frist, som gjør det vanskelig å innhente nødvendig innsikt før forslag må sendes inn. Det foreslås at fristen utvides til minimum 6 uker.

Styrets innstilling
For å sikre en korrekt og effektiv innkalling til generalforsamlingen, er det avgjørende at styret og forretningsfører har tilstrekkelig tid til grundige forberedelser. Dette er særlig viktig ettersom perioden frem mot generalforsamlingen ofte sammenfaller med flere fri- og helligdager. Fristene er fastsatt for å sikre at innsendte forslag oppfyller gjeldende lovkrav, inneholder klare og gjennomarbeidede vedtaksforslag og kan inkluderes i innkallingen innen tidsfristen. I mange tilfeller må styret returnere forslag til forslagsstilleren for avklaringer eller justeringer, noe som ytterligere understreker behovet for tidlige og godt utformede innspill.
Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen. Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

For å effektivisere prosessen og legge til rette for best mulig forberedelse, vil styret innføre en fast, årlig påminnelse om fristen. Denne vil bli distribuert via nyhetsbrev rundt årsskiftet.

Forslag til vedtak
Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)
Jeg har et forslag til generalforsamlinga eller bare til styret, som jeg og flere ønsker at dere sjekker ut. Det gjelder en reportasje på nyhetene på nrk, vedr. at borettslag går sammen for å lagre vann til beredskap i et fellesrom. Og jeg forhørte meg inne på facebooksida vår, og flere ytra at det hadde vært kjempefint. Det er mange av oss som ikke har plass til beredskapsutstyr hverken hjemme eller i boden.
Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling
Styret ser flere praktiske utfordringer med en felles løsning, spesielt med nesten 200 leiligheter og flere beboere per leilighet. En slik ordning vil kreve betydelig plass, og det vil være vanskelig å organisere ansvar for lagring, vedlikehold, hygiene og tilgang på en rettferdig og praktisk måte for alle.

Alle beboere har tilgang til egne kjellerboder som kan benyttes til lagring av beredskapsutstyr, inkludert vann, og styret mener at dette bør ivaretas individuelt. Styret ønsker også å presisere at Facebook-gruppen ikke er tilknyttet Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA) og administreres ikke av styret.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)
Garasjene er i veldig dårlig forfatning. Vedlikeholdet som ble gjort for noen år siden var kun midlertidig og bygningsmassen er anbefalt revet innen noen få år. Jeg foreslår at generalforsamlingen velger et garasjestyre på 3-5 medlemmer som (uten honorar) får mandat til å utrede forskjellige løsninger for garasjene. Det er fint hvis noen som har garasje og byggfaglig bakgrunn melder seg til tjeneste.

Styrets innstilling
Eksterne faglige vurderinger viser at garasjene er i tilfredsstillende stand. Vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden var ikke bare en midlertidig løsning, men inkluderte tiltak som har forlenget garasjenes levetid med minst 10 år. Ved utløpet av denne perioden vil det bli gjennomført en ny ekstern evaluering av tilstanden.

Å etablere en egen komité for å utrede alternative løsninger for garasjene anses som unødvendig. Dette vil medføre unødvendig bruk av tid og ressurser, da det per i dag ikke er dokumentert behov for ytterligere tiltak. Det er også viktig å presisere at begrepet

«garasjestyre» er misvisende. NKBA har allerede et styre som har ansvar for vedlikehold og overvåking av bygningsmassen.

Styret følger nøye med på vedlikeholdsbehovet og vil naturligvis iverksette nødvendige tiltak dersom situasjonen endrer seg.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

20. Riving/omgjøring av garasjer. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:
- Å gjøre om garasjene, eller deler av dem, til åpen carportløsning. Her vil man eventuelt kunne tilby låsbar bod og ladepunkt. Dette for å gjøre det billigst mulig.
- Rive og bygge opp nye garasjeplasser, kanskje litt færre for å få noe bredere plasser, etter modell av eksiterende anlegg. Dette vil jo bli dyrt, men verdien vil bli tilsvarende og antagelig stige i verdi. Det må legges opp til muligheten for eksiterende eiere til å finansiere, kjøpe seg opp i nytt anlegg, men også mulighet til å selge
seg ut. Det bør ses på muligheten til å fjerne beboerkravet, slik at plasser kan selges til markedspris også til andre naboer.

Styrets innstilling
Som nevnt tidligere viser vurderinger fra eksterne fagmiljøer at garasjene er i tilfredsstillende stand, og at vedlikeholdet som ble gjennomført for noen år siden har forlenget levetiden med minst 10 år. Å utrede ombygging til en åpen carportløsning eller å rive og bygge nye garasjer vurderes som unødvendig på nåværende tidspunkt. Slike omfattende tiltak vil medføre betydelige kostnader, både for fellesskapet og for den enkelte garasjeeier. I tillegg vil det være krevende å utvide garasjeplassene uten å redusere det totale antallet plasser, noe som kan skape ytterligere utfordringer.
Videre vil det å legge til rette for kjøp, salg eller utleie av garasjeplasser til andre enn beboere kreve både juridiske avklaringer og eventuelle vedtektsendringer. Dette er en omfattende prosess som ikke anses nødvendig all den tid garasjene fungerer som tiltenkt og det ikke er påvist et faktisk behov for slike endringer.
Eksisterende planer og vedlikeholdsrutiner ivaretar allerede behovet for garasjenes langsiktige bruk og levetid.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

21. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått: *Geir Haatveit*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 1 styremedlem for 2 år, ble foreslått: *Thomas Plettenberg*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:
Terje Fjeldsgård Andersen
Wenche Lise Kverneland

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

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

Kjersti Toverud Klette
Ståle Sandvik Holm
Sturla Smari Hanssen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) til Dugnadskomité, ble foreslått:

Aksel S. Næss
Martine Wilhelmina Breivik
Terje Fjeldsgård Andersen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.45. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33	2025-2027
Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29	2025-2027
Styremedlem:	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31	2024-2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Revidert 28. mai 2018
Revidert 25. mai 2016
Revidert 4. juni 2015
Revidert 3. juni 2014
Revidert 3. juni 2013
Revidert 10. mai 2012
Revidert 26. mai 2011
Revidert 31. mai 2010
Revidert 4. juni 2008
Revidert 31. mai 2007
Revidert 01.02.2022
Revidert 09.06.2022
Endret på generalforsamlingen 03.06.2025

1. GENERELT

Aksjonær plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på boligselskapets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligselskapets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Leietakerne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre boligselskapets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet. Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at ordensreglene blir fulgt.

2. LEILIGHETEN.

Byggenes konstruksjon er av armert betong, uten støyisolering mellom leilighetene. Dette skaper lydmessige problemer, og stiller større krav enn vanlig til å vise hensyn. Beboere må være dette bevisst, og særlig ta hensyn til lyd som forplanter seg gjennom bygningskonstruksjonen.

Nødvendige støyende arbeider i leiligheten, f.eks. banking og boring ifm. oppussing, er kun tillatt fra kl 08:00 til kl 19:00 på vanlige virkedager, og fra kl 08:00 til 17:00 på lørdager. Utover disse tider, herunder søndager, helligdager, 1. og 17. mai, er støyende arbeider forbudt.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er musikkøvelser ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Drives det ved større anledninger, selskapeligheter i leiligheten (med musikk, sang, dans o.l.) slik at det kan forstyrre andre, skal det varsles skriftlig på forhånd ved oppslag. Det skal tas hensyn til støy som kan berøre soverom. Oppsett av nabovarsel gir ingen rett til unormal støyende adferd i leiligheten eller på fellesområder, men er ment som informasjon til naboene slik at de kan henvende seg dersom de blir plaget av støy.

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc. fra vinduer og balkonger, er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens brysting.

Tapping av vann skal skje med særlig forsiktighet mellom kl. 23.00 og 06.00, da sus fra vannrørene høres meget tydelig i betongbygg.

Uvanlig støy i vannledning eller kran i egen leilighet må meddeles vaktmesteren. Dessuten når vannet stadig renner i WC eller kraner. Når noe på annen måte er i uorden i leiligheten, kjellerbod eller fellesrom, må dette meddeles vaktmesteren omgående.

Vaske- og oppvaskmaskiner tillates anvendt i bad og kjøkken forutsatt korrekt installasjon og at gjeldende forskrifter følges. Bruk av oppvask/vaskemaskin tillates ikke mellom kl 23 og 07.

På kjøkken, og evt. andre rom uten membran og sluk, der det er innlagt vann, skal det være installert lekkasjevarsler som stenger av vanntilførselen til leiligheten ved lekkasjer.

Rørleggerarbeid eller elektrisk arbeide må utføres av autoriserte håndverkere. Beboerne må være klar over at de kan stilles til ansvar for skader på egen og eventuelt andres leilighet dersom skaden skyldes uaktsomhet. Eks. ikke autoriserte håndverkere har utbedret leiligheten.

Om vinteren sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølet. Det tillates kun kortvarig utlufting med stengte radiatorer. Ved kuldeperioder må lufting skje med radiatoren på. Leietakeren er ansvarlig for enhver frostskade som skyldes ham ved uforsiktighet eller annen grunn.

Det må utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen.

Oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker i leiligheten er søknadspliktig til styret.

3. BALKONGER.

Antenner, flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke.

Ved vanning av blomster på balkonger, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is. Avløpsrør skal til enhver tid holdes åpent.

Det tillates bruk av elektrisk grill. Det tillates ikke å grille etter kl. 22.00

Balkongene skal ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.

Fluktlukene på balkongen må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

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

5. SØPPEL, RENHOLD.
Avfall skal være forsvarlig innpakket og kastes i søppelkassene utenfor hver blokk. De til enhver tid gjeldende regler for kildesortering skal overholdes. Glass og metall kastes i særskilt mottak. Glødende aske/sigarettstumper, flytende væske eller lignende skal ikke kastes i søppelkassene.

Det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor søppelkassene, eller å oppbevare søppel i fellesarealene, herunder hensetting av avfallsposer i gangen uten for leiligheten.

Det er egne papirkasser under postkassene i hver blokk til kasting av reklame og annen uønsket post.

6. VASKERIENE.
Vaskeriene tillates bare brukt etter liste oppsatt av styret. For selve bruken av vaskeriene gjelder særskilt instruks. Døren til vaskeriene skal holdes lukket under vaskingen. All lufting skal skje gjennom vinduene.

Maskiner, tørkeskap og vaskerilokaler skal forlates i rengjort stand. Om vinteren er det viktig å påse at vinduene blir lukket. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av ordensreglementet.

Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Boligselskapet har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarving av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til vaskeliste.

Vasketider – hele året: Mandag – søndag 07:00 – 22:00

7. TRAPPER, HEISER, FELLESROM, KJELLER ETC.
Trappeoppganger, kjellerganger o.a. fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler uten særskilt avtale.

All pappemballasje og tomkasser etc. er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfare. Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, heiser, fellesrom, kjeller etc.

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Alle kjellerdører skal holdes låst. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås. Oppbevaring av brannfarlig væske og gass er forbudt.

Lek i trappeoppgangene og ballkasting mot ytterveggen er forbudt. Ski, kjelker, sykler o.l. må ikke settes mot malte vegger, inne eller ute, så veggene skades. Ting som stadig nyttes, må anbringes på anvist plass i "fellesstall" - eller oppbevares i egne boder.

Leieboerne har ikke adgang til fyrrom eller elektrisk tavlerom uten særskilt tillatelse. Vaktmesteren har ansvaret for regulering av oljefyr og varmtvannsanlegg.

Eventuelle feil ved fellesanlegg (vaskeri o.l.) meddeles vaktmesteren så snart som mulig.

Ytterdører, kjellerdører, dører til fellesrom og garasjedører skal være låst hele døgnet. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel. Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Beboere påser at lys slukkes i kjellerboder og andre fellesarealer når disse forlates - spar strøm den går på felles regning.

8. FELLESAREAL.
Boligselskapets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal utvises alminnelig renslighet. Ved sykling på området må utvises den største forsiktighet.
Ved kjøring på boligselskapets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. P-plassene skal kun benyttes av biler som er i daglig bruk.

9. PLIKTER/ANSVAR.
Innehaver av leilighet blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (husleielovens §§ 20 og 21).

Styret og vaktmester påser at ordensreglene blir fulgt.
Forøvrig henvises til leiekontrakt og "Vis hensyn" - som beste retningslinje for å oppnå godt naboskap.

10. BRUK AV PARKERINGSPLASSER.
Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringslasser på området. Disse plassene leies ut fortløpende og følger ikke leiligheten dersom salg av denne. Ved framleie beholdes dog parkeringsplassen, som da kan benyttes av midlertidig leietaker. Det er viktig og bemerke at:
Det er kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering.

11. KONTAKTPERSONER.
Har du spørsmål rettes disse skriftlig til styret, fortrinnsvis per e-post til **styret@nkba.no** Kontaktinformasjon til styret og vaktmester finnes i oppslag i hver blokk samt på **www.nkba.no**

12. GYLDIGHET.
Disse ordensreglene erstatter tidligere gitte regler.

Styret i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Tillegg til Husordensreglene
Revidert 14.08.2024

Å bo hos oss: Velkommen til Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA)

Vi ønsker deg velkommen til NKBA, og håper at du vil finne deg til rette her. Det er sikkert mange ting som er nye og ukjente. Det kan også være spesielle forhold som er typiske for akkurat NKBA. Styret vil gjerne at du skal bli kjent med noe av dette, slik at du snarest mulig føler deg hjemme her.

Aksjeleilighet

En aksjeleilighet er mye lik en borettslagsleilighet, men isteden for å kjøpe en andel kjøper du en aksje med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Du blir medeier (aksjonær) i boligselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Dokumentasjonen for at du eier en aksje i aksjeselskapet fremkommer ved at du blir notert som eier i aksjeeierboken. Prisen for en aksjeleilighet regnes ut på samme måte som for en borettslagsleilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører for NKBA er OBOS Eiendomsforvaltning. Det betyr ikke at OBOS eier leilighetene eller boligselskapet vårt. Vi har inngått kontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning som fører regnskapet og krever inn husleie. For disse tjenester må boligselskapet betale årlig honorarer til OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret

Styret i NKBA består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige driften av boligselskapet og generalforsamlingen er den høyeste myndighet. Oppslagstavlen og hjemmesidene våre, www.nkba.no, vil alltid inneholde kontaktopplysninger til styret. Styret kan kontaktes via epost: styret@nkba.no.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligaksjeselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styrets viktigste oppgaver:

- styre NKBAs økonomi og foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder å foreta nødvendige reguleringer av husleie
- følge opp arbeidsgiveransvar overfor ansatte
- påse at selskapet oppfyller krav til helse, miljø og sikkerhet
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, og bomiljøtiltak iht budsjett
- godkjenne nye aksjeeiere og behandle søknader om fremleie
- samarbeid med tillitsvalgte håndheve boligaksjeseksapets husordensregler
- behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser
- behandle aktuelle saker på jevnlige styremøter
- anvise fakturaer til utbetaling
- administrere utleie av parkeringsplasser

Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger. Protokollen legges ut på www.nkba.no.

Henvendelser fra aksjonærer om leilighetene skal rettes til styret.

Ved bruksoverlating (fremleie) rettes henvendelsen først til eier. Når det gjelder forsikringssaker vedr. leiligheten (ikke innbo), husleiespørsmål, purringer, utkastelser og salg av leiligheten kan henvendelsen rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning.

Fellesareal

Boder

I inngangsetasjen/underetasjen/kjelleren finnes rom med boder til hver leilighet. Det er ikke tillatt å hensette brannfarlige væsker, gassbeholdere eller annet farlig eller ulovlig materiale av noe slag her.

Ekstra boder

Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.

Sykkelrom

Alle blokker har et eget rom forbeholdt hensetting av sykler. Se informasjonspermen.

Barnevognsparkering

Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk. Rommet ligger i inngangsetasjen vis-a-vis heisene. I blokk C (nr 33) er rommet i nederste inngangsetasje (-1).

Husk at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander (herunder barnevogner) i oppgangene, da disse er rømningsveier og må holdes fri for alle hindringer! Kun dørmatter er tillatt.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.

I vaskeriene betaler du med bankkort eller Vipps. Se oppslag i vaskeriet for veiledning til bruk av automaten.

Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet. Vasketiden er:

mandag t.o.m. søndag: 07-22
Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

Les bruksanvisning og regler på oppslag i vaskeriene eller på www.nkba.no. Ved spørsmål kontakt styret.

Avfall, kildesortering

Det er avfallsbeholdere for kildesortert avfall og papir utenfor hver blokk.
Avfall skal kildesorteres. Poser for plast- og matavfall henter du gratis hos Rema 1000, eller annen matbutikk.

Glass og metallemballasje skal sorteres og kastes i egne beholdere. Beholder for glass og metall er i Arnljot Gellines vei vis-a-vis innkjørselen til A/C-blokken.

Miljøfarlig avfall skal behandles særskilt, ved at det innleveres på nærmeste stasjon for dette. Nyttige adresser finnes på http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

NKBA deltar i Renovasjonsetaten sin innsamling av farlig avfall i borettslag/sameier, fortrinnsvis om våren, dvs. før sommerferien. Innsamlingen vil bli annonsert ved egne oppslag.

I forbindelse med dugnad (april/mai måned) blir det plassert en container utenfor søppelskuret i hver blokk, og denne kan beboerne benytte til å kaste større ting som ikke går ned i søppelkassen. Det skal ikke kastes farlig avfall eller elektriske artikler i disse.

Det er forbudt å hensette søppel eller andre gjenstander i fellesarealer.

TV og Internett

Leverandør av TV og internett er Telia. Kostnadene for grunnpakken er inkludert i husleien, ekstratjenester faktureres hver beboer direkte av Telia. Telia Kundeservice har telefonnr 924 05 050.

Se oppdatert informasjon på www.nkba.no for informasjon om hva grunnpakken inneholder.

Ved eierskifte og fremleie skal TV-dekoderne ikke følge leiligheten, men leveres tilbake til Telia. Ny eier får utlevert nye bokser. Hjemmesentralen (veggboksen) skal forbli i leiligheten. Kontakt Telia kundeservice for veiledning.

Nærmere informasjon om avtalen finnes på http://www.nkba.no/.

-
- **Porttelefon**

Dørene i inngangspartiet er låst hele døgnet, og kan åpnes via porttelefon montert i hver leilighet. For vår alles sikkerhet: slipp ikke uvedkommende inn!

Trappevask

Trapper og korridorer i hver etg. vaskes av ekstern firma. Dette er en del av fellesutgiftene og inngår i husleien. Dørmatten bør fjernes på vaskedagen.

HMS - Internkontroll

Styret i NKBA plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene. Styret arbeider med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

Gassbeholdere

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i leiligheten eller i bodene.

Bestilling av nøkler

Nøkler til leiligheten **må** bestilles gjennom styret. Dette skyldes at det er installert såkalte systemsylindre, og enhver bestilling må autoriseres før låsmesteren kan lage nye nøkler. Disse passer imidlertid kun til de respektive leilighetene, og øvrige fellesarealer iht. boligselskapets låseplan. Også dørskilt og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Nøkler til sykkelstall samt nøkkellås til vaskeriet kan kjøpes av styret.

Husordensreglement

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet og vedtekter blir fulgt. Disse, samt annet regelverk av interesse finnes på www.nkba.no. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal sikre oss alle orden, ro og hygge i våre hjem.

Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

Alle som ønsker å kjøpe aksje/leilighet i boligaksjeseklskapet skal formelt godkjennes av styret. Også bruksoverlating (fremleie) krever godkjennelse av styret. Salg av leilighet besørges av den enkelte gjennom megler. Salget skal meldes OBOS Eiedomsforvaltning og godkjennes av styret.

Ønske om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret via OBOS Eiendomsforvaltning på søknadsskjema som du finner på www.nkba.no.

Garasje/parkeringsplass

Det er 35 garasjer som eies av den enkelte. Salg av garasjer skal skje ved oppslag, men eier bestemmer hvem som får kjøpe.

NKBA disponerer et større antall parkeringsplasser til leie. Skjemaer for kjøp/salg av garasje samt skjema for søknad om parkeringsplass ligger på www.nkba.no. Utfylt skjema sendes styret@nkba.no eller puttes i styrets postkasse i A-blokken/nr. 35. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass faktureres for et halvt år av gangen, og at gjenværende forskuddsbetalt leie ikke refunderes dersom man sier opp i fakturaperioden.

Det er også 10 gjesteparkeringsplasser. Disse ligger innerst ved snuplassen bak C-blokken.

Ladestasjoner

Det er seks ladestasjoner til el-biler som kan benyttes av beboere. Informasjon om bestilling av ladekort finnes på www.nkba.no. Det er kun tillatt å benytte plassene til lading, og ikke som parkeringsplass.

Forsikring

Bygningsforsikringen besørges av styret og belastes gjennom felleskostnadene. Forsikringen inkluderer **ikke** innbo i den enkelte leilighet, og det anbefales at den enkelte tegner innboforsikring. Slik forsikring gir deg nødvendig økonomisk trygghet hvis dine eiendeler blir skadet i en brann, blir borte på grunn av innbrudd, eller hvis de blir ødelagt av vann.

Når du overtar en leilighet er det viktig at du forvisser deg om at det ikke er gjort uautorisert arbeider med vann/avløp eller elektriske installasjoner, heller ikke i din del av sikringsskapet. **Alt** arbeid i sikringstavlen og endringer på kabelgjennomføringer **skal** godkjennes av styret. Ved tilfeller der det viser seg at skade har oppstått pga uautorisert arbeid, vil egenandelen for forsikringsutbetalingen blir belastet nåværende andelseier.

Regress vil bli vurdert, slik at nåværende eier vil måtte betale alle omkosningene forbundet med skaden.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009/10 t.o.m. sikringsskapene. Anlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar. Dersom tidligere eier ikke har foretatt oppgraderinger bør du vurdere å gjøre dette. Kontakt styret ved spørsmål.

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget går fra boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Som eier av det resterende elektriske anlegget har NKBA krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører endringer på anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon som oversendes styret. Se også eget vedlegg om boligeiers ansvar for det elektriske anlegget.

Balkong

Faste installasjoner over balkongens brystning må avklares med styret, da dette kan endre fasadeinntrykket.

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

- For 3/4-roms: Lampe skal monteres på høyre side av balkongdør (sett fra utenfra)
- For 1-roms: Lampe skal monteres senter mellom balkongdør og stue/sovealkove-vinduet.
- Lampe skal monteres 175 cm senter fra balkonggulv.
- Lampe skal være av type SG Armaturen Uno Grafitt.
- Andre typer lamper eller plasseringer er ikke tillatt.

Styret skal kontaktes før evt. innglassing av balkong. Ved innglassing må dette ikke gjøres på en måte som blokkerer/glasser inn ventilasjonsluke til naboleilighet.

Oppussing av leiligheten

Ønsker du å pusse opp leiligheten din, er det visse regler du må ta hensyn til. Oppussing av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det skal benyttes autoriserte fagfolk til slike arbeider. For ordens skyld bør du alltid kontakte styret i forkant dersom du ønsker å pusse opp og oppussingen omfatter elektrisk anlegg, våtrom eller bygningsmessige installasjoner.

Se eget skriv om oppussing i informasjonspermen eller på www.nkba.no.

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

Sentralvarme

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

Ventilasjonsanlegget

Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk. Av tekniske grunner er det forbudt å koble andre vifter (for eksempel avtrekksvifte over komfyr) til det felles ventilasjonsanlegget. Dersom ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det viktig at

leilighetens andre luker ikke lukkes helt, heller ikke om vinteren. Se informasjonsskriv du mottok kort tid etter innflytting.

Eiermessige avgrensninger

Andelseier er eier av én (av 196) aksje i NKBA, og denne aksjen gir evig leierett til den aktuelle leiligheten, forutsatt at felleskostnader betales og at vedtektene og husordensreglene følges.

Fastmontert innbo eies av den enkelte aksjeeier, med unntak for radiatorene, som eies av NKBA. Det er likevel aksjeeier som har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten for radiatorene. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

Sluk på bad

Det er viktig at du jevnlig kontrollerer og renser sluket på badet. Bruksanvisning for å rense sluk finner du i mappen du mottok ved innflytting, eller på www.nkba.no.

Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler

tilhører bygningsmassen og er finansiert gjennom NKBA. Det er likevel aksjeeier som har har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

Vedtekter
for
Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating
3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
aksjeeieren er en juridisk person
aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Omsetning og fremleie av garasjer

4-1 Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer

4-2 Salg av garasjer må registreres og godkjennes av styret

4-3 Prisfastsettelse og oppgjørsform er en sak mellom kjøper og selger

4-4 Ved salg av garasje skal følgende rutine følges:
a) Salgsannonse skal kunngjøres på oppslagstavlene i alle tre blokkene i minimum 30 dager. Kopi av oppslag skal sendes styret. Mulige interessenter skal gis anledning til å kontakte selger. Selger avgjør hvem som skal få kjøpe, jf. § 4-3, forutsatt at vilkårene i §§ 4-1 og 4-2 er ivaretatt.
b) Dersom garasjesalget skal skje som følge av at eier også ønsker å selge leiligheten,kan garasjen kun selges sammen med leiligheten dersom ingen andre med et akseptabelt bud har vist interesse innen 30-dagers fristen. Dersom det går urimelig lang tid fra utløpet av 30-dagers fristen og til leiligheten blir solgt, plikter aksjonæren å utlyse salget på nytt

4-5 Garasjen må være solgt senest ved salgsdato for leiligheten dersom Garasjesalget skjer i forbindelse med salg av leilighet. Dersom det ikke finnes kjøpere innen boligselskapet må garasjen følge leiligheten.

4-6 Aksjeeieren kan fremleie garasjeplassen etter søknad til styret
a) Styret skal nekte fremleie av garasjeplass dersom fremleietaker ikke er aksjonær, eller er godkjent som fremleietaker av tilhørende leilighet.
b) Fremleietaker kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre
c) Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiatorer og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Oppussing og rehabilitering av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt første og andre varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte
Tillitsvalgte og ansatte skal arbeide for beboernes beste og i tråd med lover, regler og etiske normer. Alle skal opptre på en slik måte at det ikke reduserer beboernes tillit eller er til skade for boligselskapets omdømme.

Sammenblanding av beboernes og tillitsvalgte/ ansattes private interesser og økonomiske midler, skal ikke forekomme. Det kan derfor ikke mottas gaver fra beboerne, med mindre disse er av ubetydelig verdi. Ved tvil skal gaven rapporteres til styret. Gaver som ikke er av ubetydelig verdi, plikter tillitsvalgte/ansatte å gi avkall på. Dette gjelder også gaver gjennom testamentariske disposisjoner.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Ingunn Tennebø
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: i.tennebo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0083/26 . Vår ref.: 6032-1-073 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr:	933200000
Aksjonær:	Fjelltun, Jan Christian
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	073
Aksjeboenhetsnumer:	00069
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 31, 0657 OSLO
Aksjenummer:	26
Gnr.	135
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86838464.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207436151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo:	62 353 307,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208119362
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo:	13 341 827,00
Innfrielsesdato:	30.08.2063
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 319,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820811936; IN lån 2 - Akonto renter	962,72	
Lån nr: 9820811936; IN lån 2 - Akonto avdrag	154,99	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter	844,47	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag	221,35	
Felleskostnader	1 984,68	
Trappevask	151,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	483,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 840,-
Annen formue:	14 016,-
Gjeld:	411 473,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207436151
Restsaldo:	191 669,46
Kapitalkostnader:	1 052,10
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208119362
Restsaldo:	218 605,33
Kapitalkostnader:	1 109,26
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 410 274,79,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206467
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 31
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-135/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206467

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

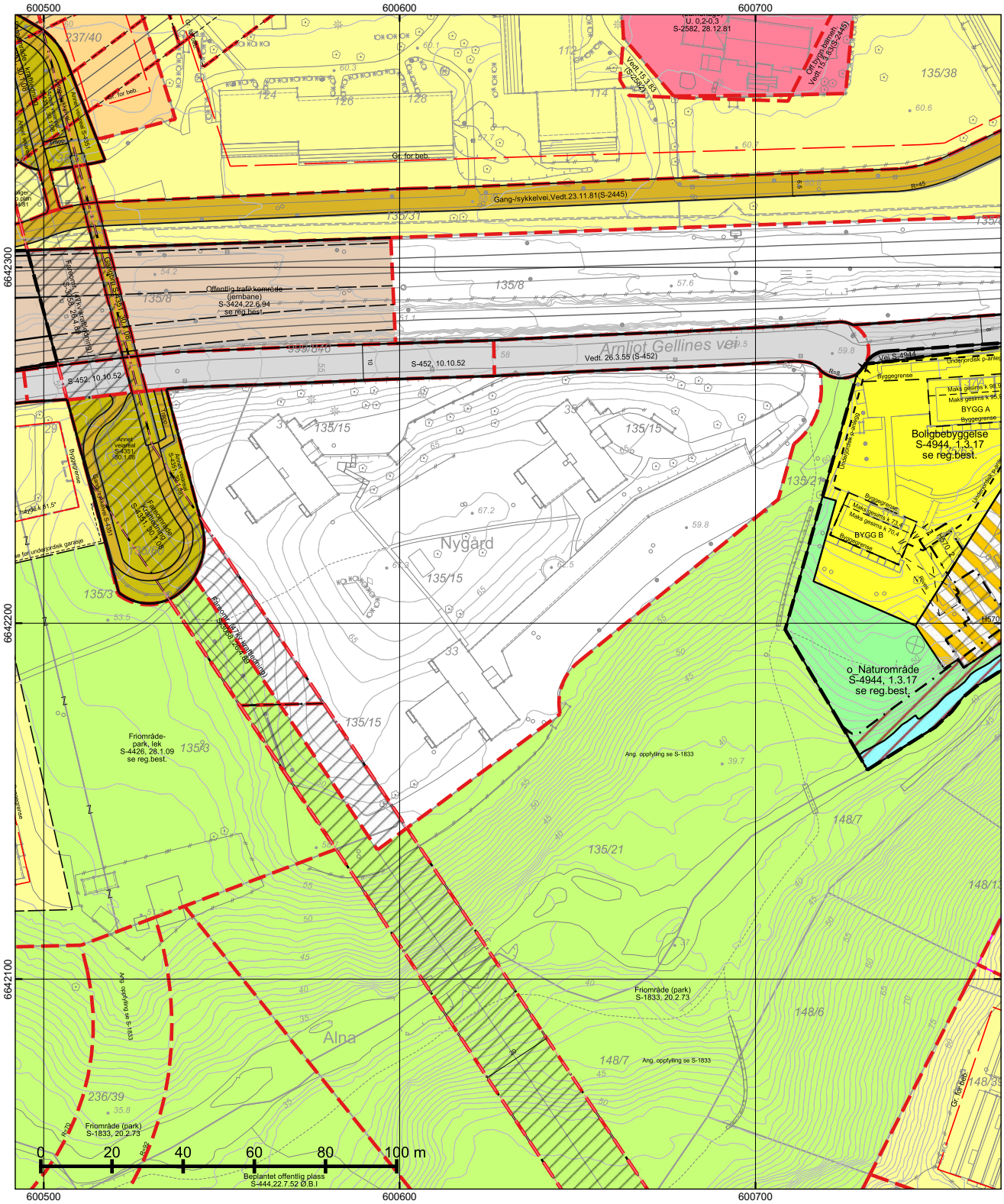
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

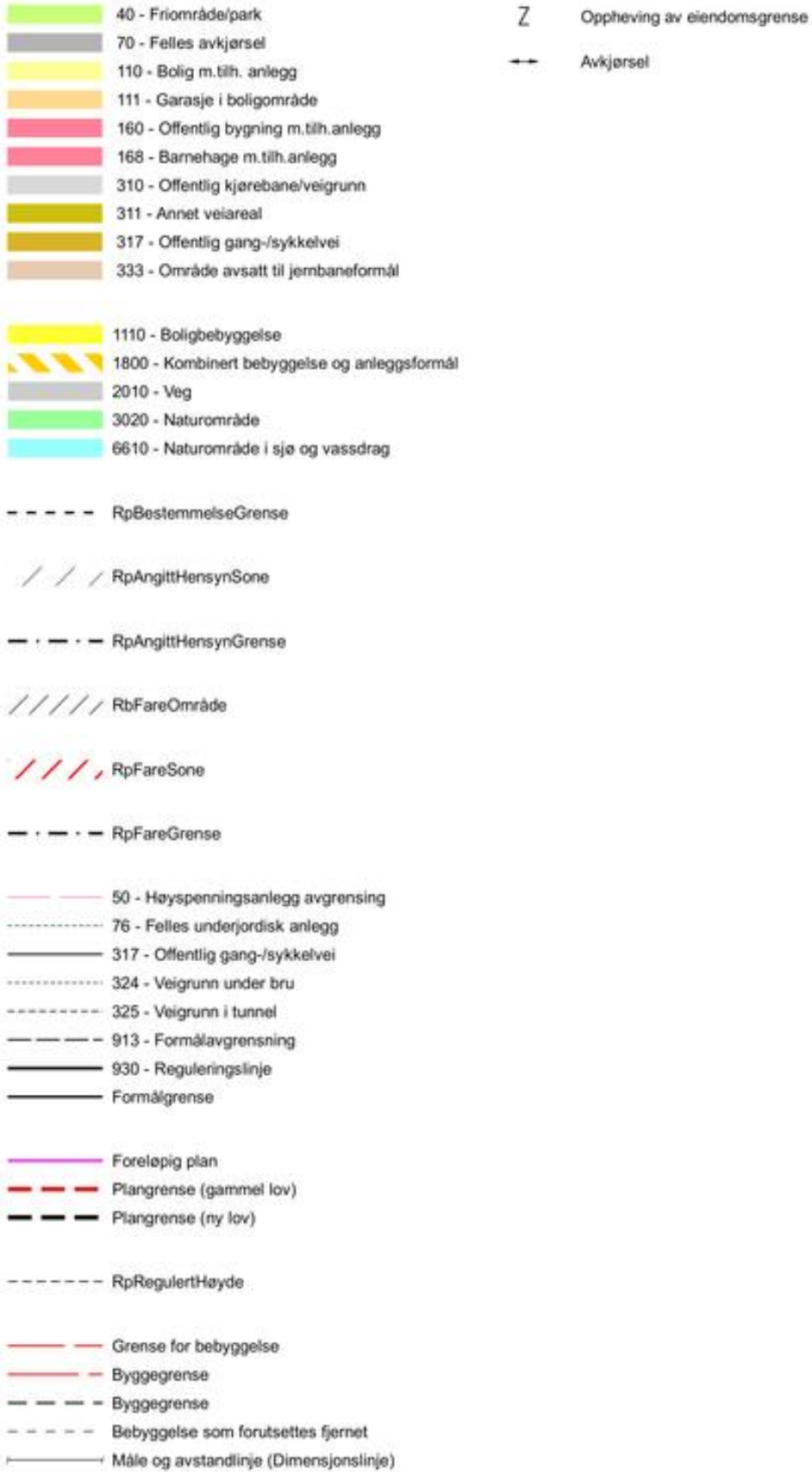
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

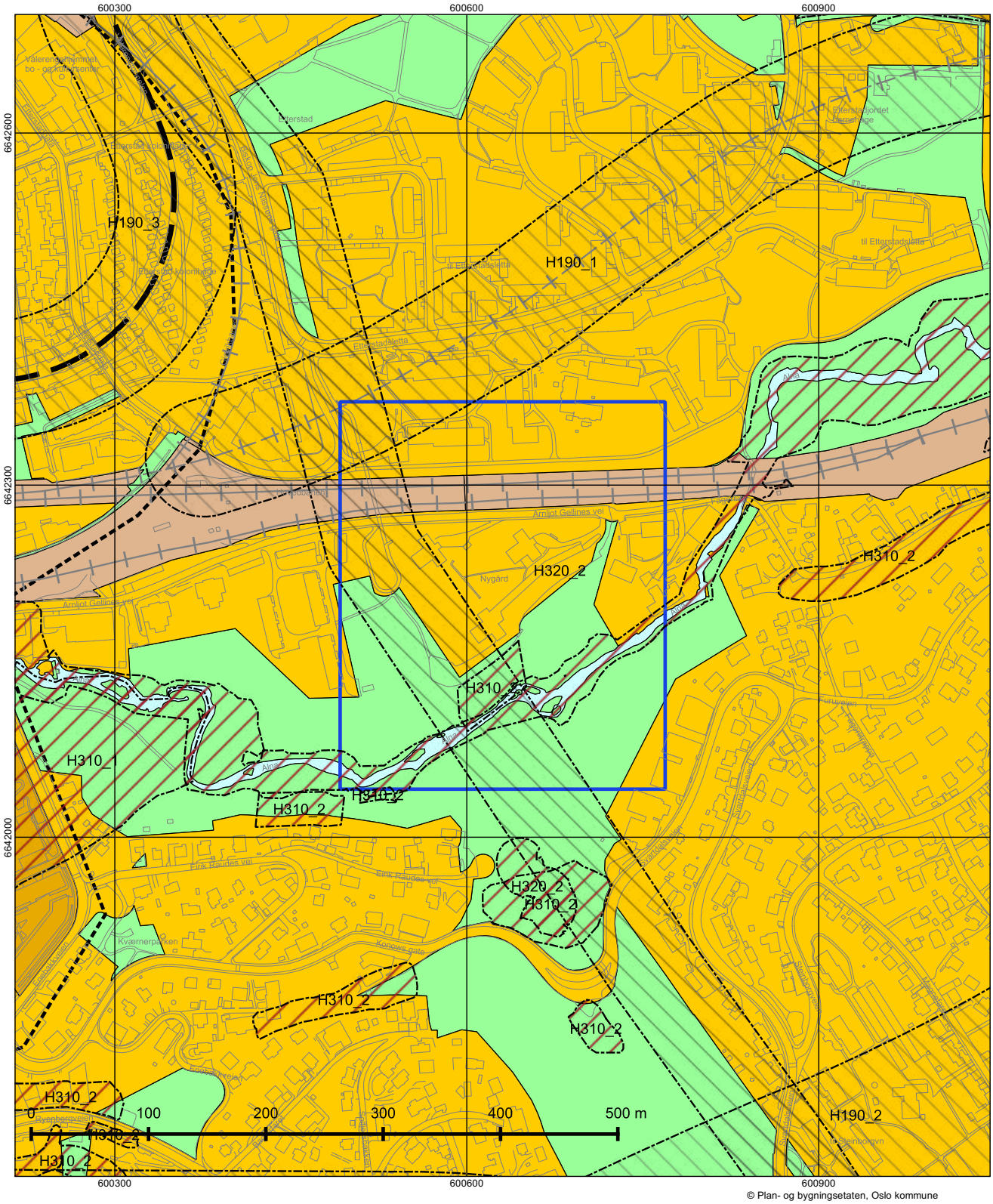
PlottID/Best.nr: 154790/ 86528932
Deres ref.:
Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/15

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154790/86528932
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ARNLJOT GELLINES VEI 31

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528932
2012

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.135 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20260319 for ARNLJOT GELLINES VEI 31.

GNR. 135 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1914.

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

13200 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

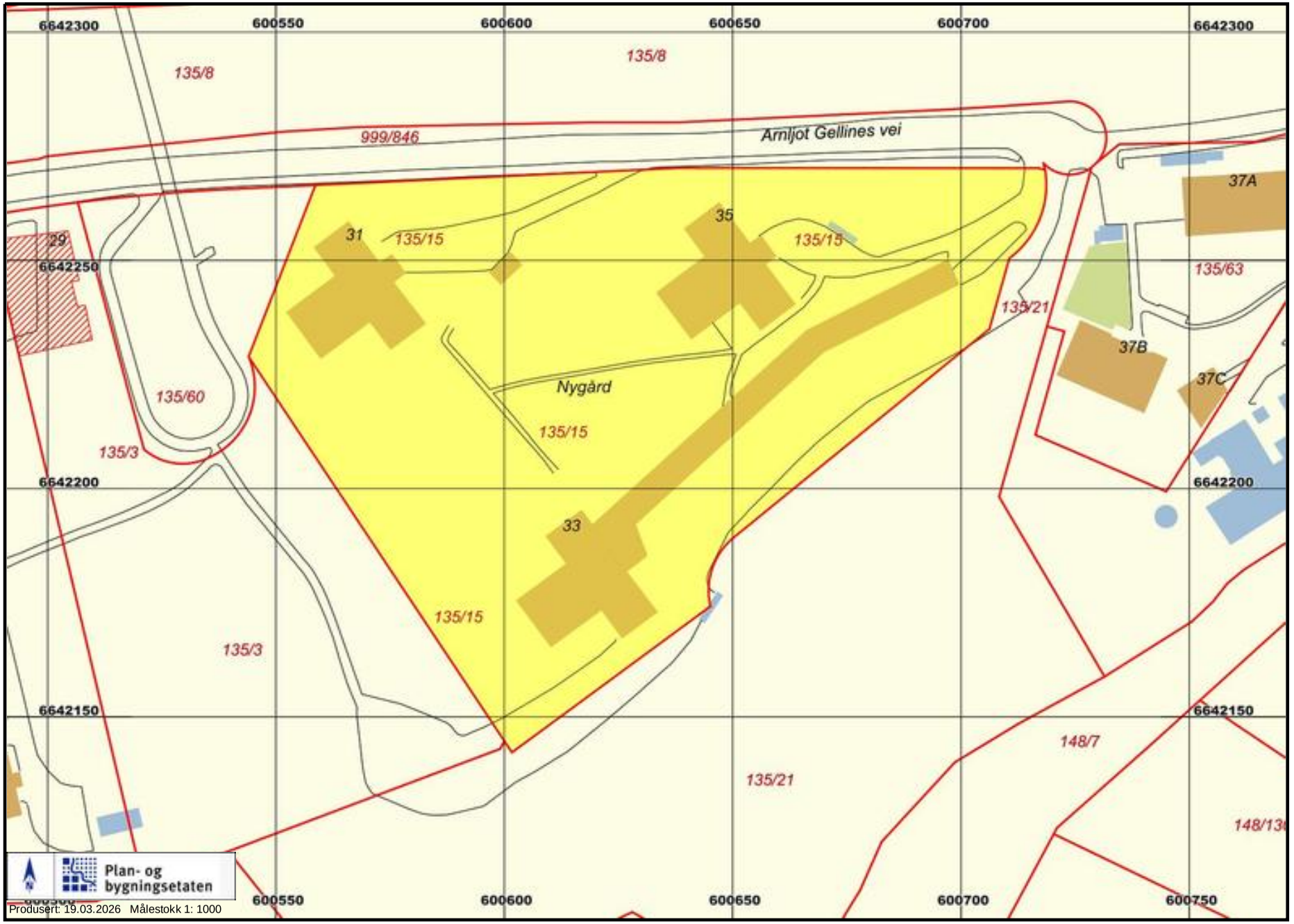
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 1000

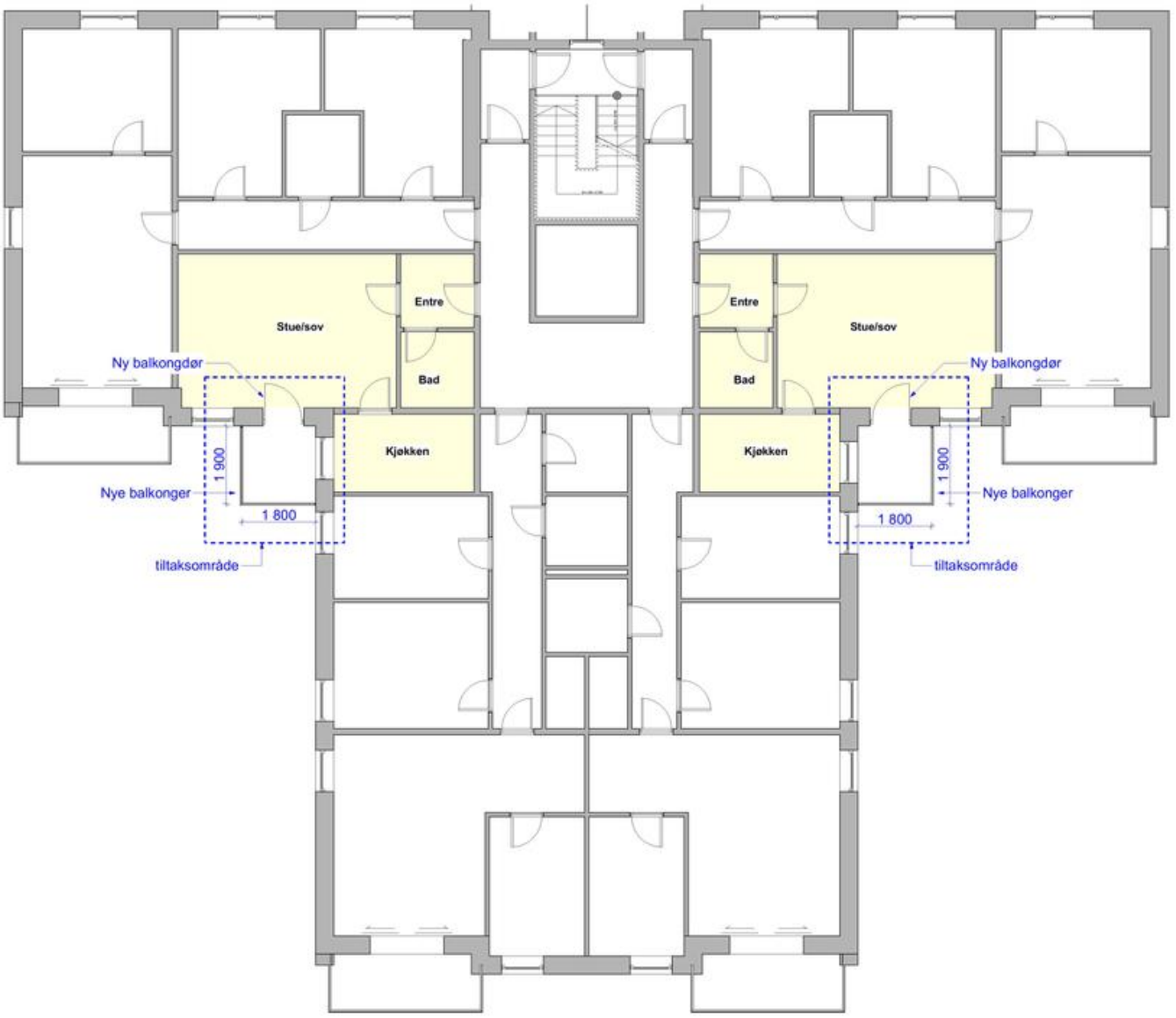
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206467
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 31
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-135/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206467

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Tegn.nr.: E10 | Rev.

Tegning: Blokk 31 - Typisk etasje 1-10., Ny Sit

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur:

Proj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr:	Tegnet av:	Oppdragsansvarlig:	Kontr:
2021 034	####	135/15	JL	PS	PS

Tiltakshaver: Nygårdkollen BA
v/ styreleder Geir Haatveit

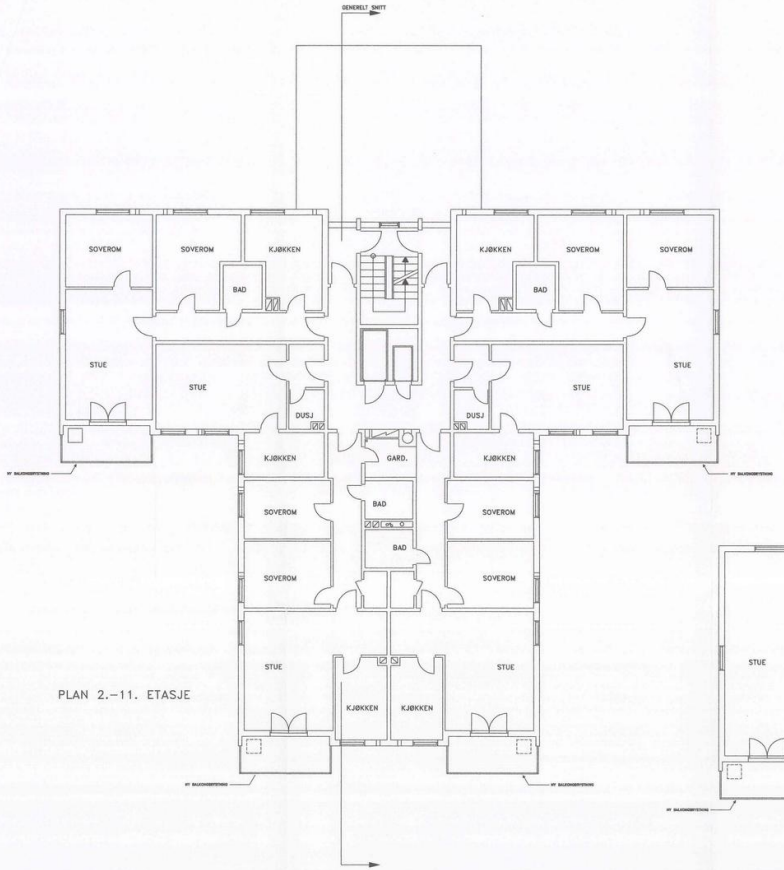
Prosjekt/ Adresse: Nygårdkollen BA - Nye balkonger
Arnljot Gellines vei 31

REV	E NR	ENDRINGEN GJELDER	EAA	KSA	PUBL DATO

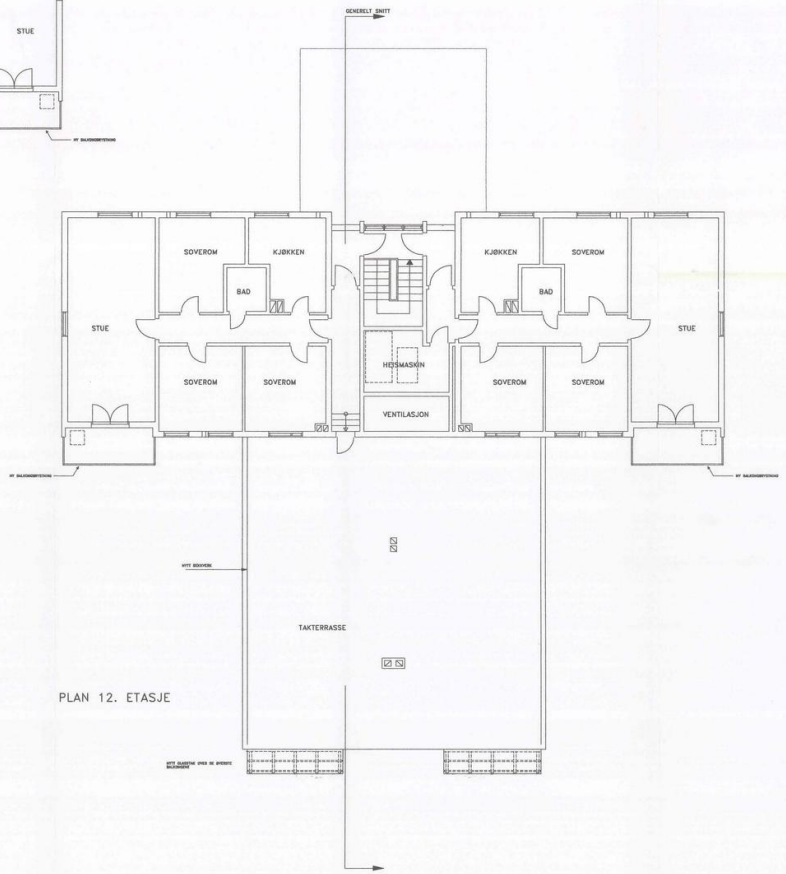
Fase: Nabovarsel | Fag: ARK | Målestokk: 1:100 | Ark: A3

Tegningsnr.: E10 | Dato: 21.12.2022

Tegning: Blokk 31 - Typisk etasje 1-10., Ny Sit | Rev.: | Sist Revidert:



PLAN 2.–11. ETASJE



PLAN 12. ETASJE

MOTTATT
23.APR.97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REV.	DATO	KORREKSJON
A	03.04.97	Revidert byggemelding

SAK NR.	TEGN.NR.	REVISJON
	A31–22	A

11

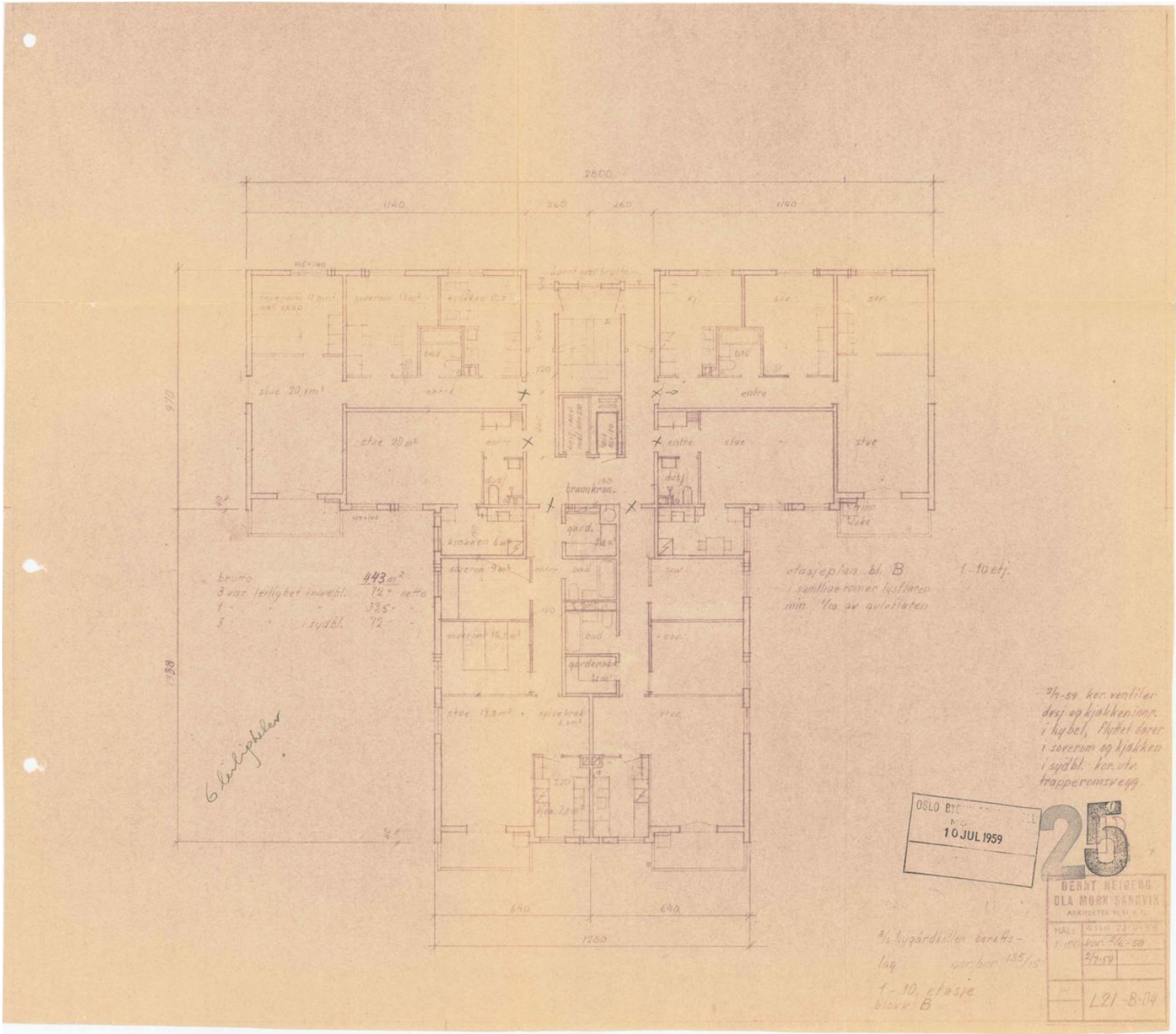
PROSJEKT
NYGÅRDKOLLEN
Arnljot Gellines vei 31

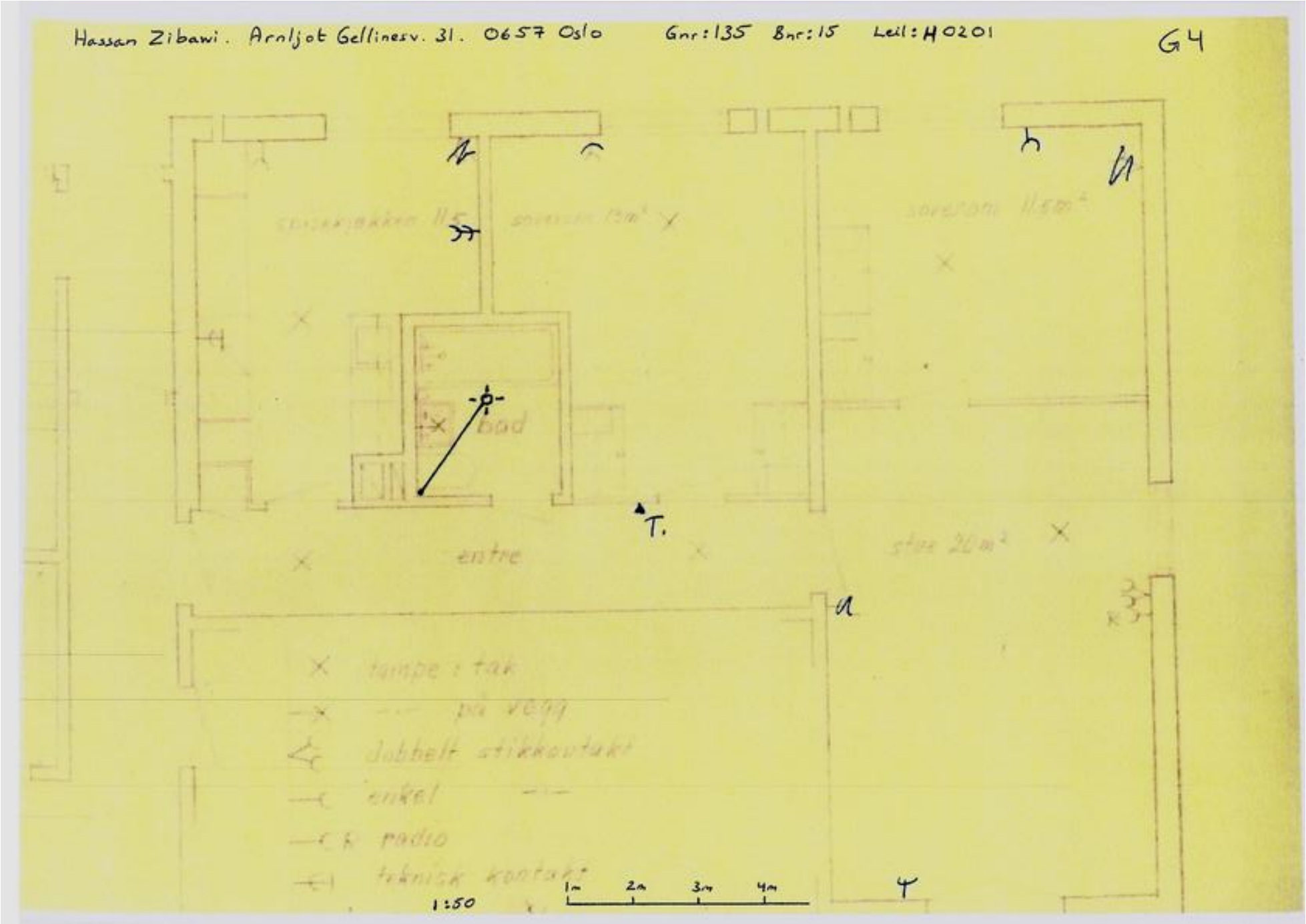
BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN.
NY
PLAN 2. – 12. ETG.

MÅLESTOKK	DATO
1:100	29.12.95

SAK NR.	TEGN.NR.	REVISJON
	A31–22	A


2600
1140
260
260
1140
stue 20,1m²
entre
stue 20 m²
entre
entre
stue
stue
dusj
vask
kjøkken 6m²
gard.
soverom 9m²
entre
bad
sov
soverom 14,7m²
bad
sov
gardenrob
stue 13,2m²
spisekrok
stue
640
640
1280
6 leiligheter
brutto 443m²
3 rom leilighet innvebl. 72 " netto
1 " " 33,5 " "
3 " i sydbl. 72 " "
1-10 etasjeplan bl. B
1-10 etj.
i samtlige rom er lysflaten
min 1/10 av gulvflaten
2/11-59 ker. ventiler
dusj og kjøkkenvinop.
i hybel, flyttet dører
i soverom og kjøkken
i sydbl. ker. utv.
trapperomsvegg
OSLO BYGGESAKSKONTOR
10 JUL 1959
25
BERNT HEIBERG
OLA MORK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.
MÅL 1:100
Kor. 2/6-59
2/7-59
L21-B-04
A/L Hygårdskollen borettslag gnr.bnr. 135/15
1-10. etasje
blokk B


Hassan Zibawi. Arnljot Gellinesv. 31. 0657 Oslo Gnr:135 Bnr:15 Leil:H0201
G4
bad
T.
entre
stue 20m²
tenpe : tak
på vegg
dobbelt stikkontakt
enkel
radio
teknisk kontakt
1:50
1m 2m 3m 4m

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206467
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 31
Postadresse:	0657 OSLO
Matrikkel:	0301-135/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206467

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201517379-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP, Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO, styret@nkba.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO
rmont@online.no

Dato: 26102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013116-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15
Tiltakshaver:	Lotfi Gallala	Adresse:	Vebekkveien 6 B, 1346 GJETTUM
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

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

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Lotfi Gallala, Vebekkveien 6 B, 1346 GJETTUM, ntflotfi@gamil.com

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 02.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201502705-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Annelise Christiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP AS	Adresse:	Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 23.11.2016.

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 201502705			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	03.03.2015	1/11
Fasade nordøst	A401	24.02.2015	1/16
Fasade nordvest	A403	24.02.2015	1/17
Fasade sørvest	A402	24.02.2015	1/18
Fasade sørøst	A404	24.02.2015	1/19
Oppgradert inngangsfasade			1/20
Rendring av nye fasader			1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2016 av:

Annelise Christiansen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP AS, Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO, styret@nkba.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 24-11-2008**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199600058-22**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Arnljot Gellines vei 31

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nygårdskollen Boligaksjeselskap

Arnljot Gellines vei 33
0657 OSLO

09 OKT. 1998

(Gml. mappenr.: 960001355) Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9600058-13 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15//9
Tiltakshaver:	Nygårdskollen Boligaksjeselska	Adresse:	Arnljot Gellines vei 33, 0657
Søker:	Jacobsen,Svein siv.ark.mnal	Adresse:	Kristian IV`s gate 15 Tlf: 22, 0164
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 06.10.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 20.11.98.

1. Korrigerte plan- og fasadetegninger (som viser tiltaket gjennomført uten endring av inngangsparti) må innsendes i 2 eks.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flexiservice Dootson
Maridalsveien 128 B
0461 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201103785-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	Hassan Zibawi	Adresse:	Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO
Søker:	Flexiservice Dootson	Adresse:	Maridalsveien 128 B, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 12.04.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - 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

Kopi til:
Hassan Zibawi, Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO, zibawi@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fagmester Rør Safet Ismaili
Johan Castbergsveien 64
0673 OSLO

Dato: 22.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102245-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	Anila Gull	Adresse:	Arnljot Gellines vei 31, 0067 OSLO
Søker:	Fagmester Rør Safet Ismaili	Adresse:	Johan Castbergsveien 64, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 16.03.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Anila Gull, Arnljot Gellines vei 31, 0067 OSLO, anilagull@hotmail.com

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:** **17.11.2008**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr:** **200109007-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Arnljot Gellines vei 31

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALCO AB
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.04.2024
	202301376 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 31
Tiltakshaver: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 135/15/0/0
Søker: BALCO AB
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye balkonger, mottatt 30.03.2024.

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 202301376			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	21.12.2022	1/9
Plan	E10	21.12.2022	1/15
Snitt	E7	21.12.2022	1/16
Fasade nord og vest	E2	21.12.2022	1/17
Fasade sør og øst	E4	21.12.2022	1/18
Perspektiver			1/19

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.03.2024.

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 vest

Kopi til:
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0179 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[m] * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 12.2.71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 135 bnr 15 Bl.a. Arnljot Gellines vei 31.

Journalnr.
57/3450.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
25.4.67.

Bygningens art
[illegible]

Byggherre
Stiftede Borettslag, v/o.m.sakfører E. Sture Larre, Prinsendgt. 26, Oslo

Byggemolder
Arne Bernt Hellberg og Ola Nøkk, Kirkegt. 15, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømrermester Arnt Andreassen, Dramensvn. 20, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O.Ve

Bygningskontrollør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilsvarende for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arnljot Gellines vei 31

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	334 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Hersleb videregående skole		7 min 🚗

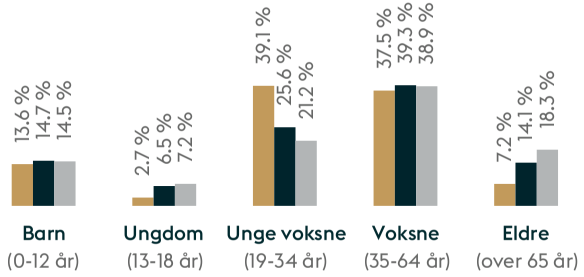
Offentlig transport

Etterstad vest	Linje 37	5 min 🚶 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	15 min 🚶 1.3 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4	16 min 🚶 1.3 km
Lakkegata skole	Linje 17	7 min 🚗 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 2.9 km

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	72 barn	4 min 🚶 0.4 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	68 barn	6 min 🚶 0.5 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 å...	53 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	6 min
Vålerenga skole	10 min
Mudo Gym Etterstad	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



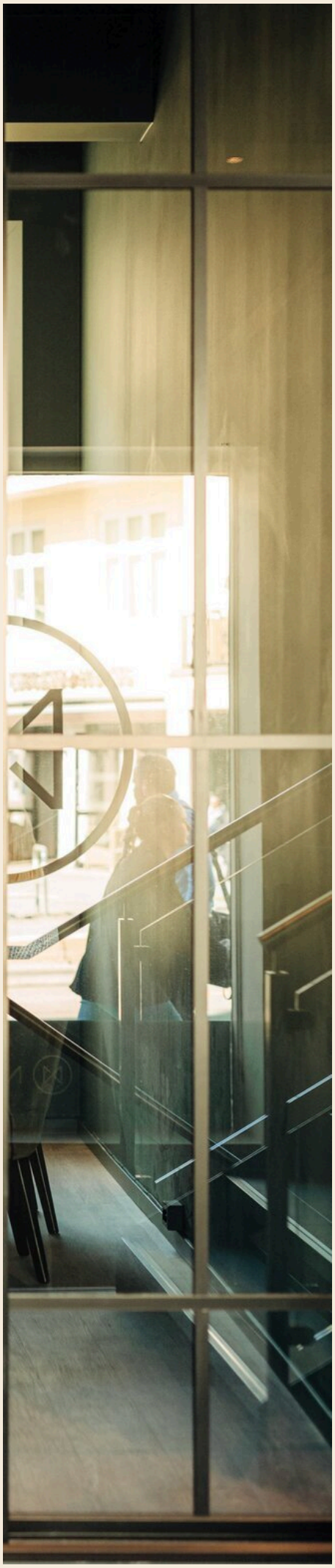
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arnljot Gellines vei 31 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 135, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ingunn Tennebø
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006



Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: