NORDVIK

Nylænde 13

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Nylænde 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 2-roms med solrik balkong og attraktiv beliggenhet - Peis - Sentralt og tilbaketrukket

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 308 802,-**
Fellesgjeld	**99 306,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 855,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

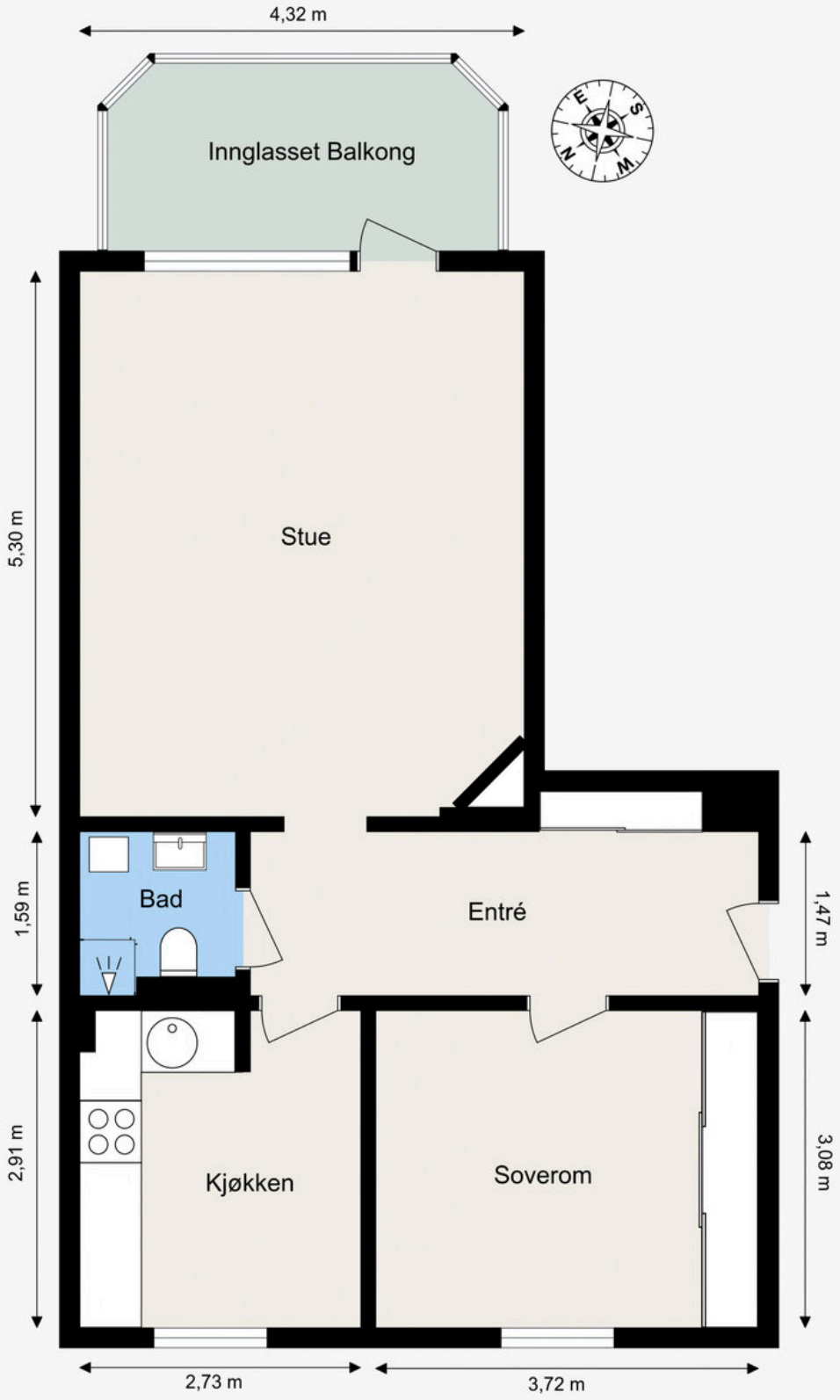
Kort fortalt

Velkommen til Nylænde 13 - En pen 2-roms med tilbaketrukket, samtidig sentral beliggenhet. Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning, med blant annet en solrik, innglasset balkong på 9 m². Velkommen til visning!

Verdt å merke seg:
Solrik, innglasset balkong på 9 m²
Separat kjøkken med mye skapplass
Peis
2 kjellerboder og èn loftsbod
Arealeffektiv og funksjonell planløsning
Grønne fellesområder og flotte turmuligheter i nærområdet
Gangavstand til dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud
Kort vei til buss og T-bane

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 65 kvm



3. Etasje
Nylænde 13

taksator

Lars Jørgen Fjeldet Westheim
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.










































BUNNPRIS
Sondag 09-22
BUNNPRIS


MENY
H&M


SYMRA
KINO

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0071/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nylænde 13, 1154 OSLO
Gnr 159, bnr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 258 i Nylænde Borettslag, org.nr. 950948183

Selger
Line-Gry Strømsæther

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 209 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 218 996,- (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.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 12 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, soverom, stue, kjøkken
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 65 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To stk boder
Total BRA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
3. etasje med entré, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.

Standard
Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer og jordfeilbryter. Overbelastningsvern og 3 fordelingskurser.
Bod/oppbevaring: Kjeller: To stk boder, en på ca. 2,9 m² og en på ca. 2,1 m². Begge merket med 3074. Loft: Bod på ca. 6,5 m², merket med 3074. På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal. Gulvarealet ble målt til ca. 10,7 m²
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Malte plater på kjøkken. Ellers glatte, malte veggflater.
Gulv: Flislagt gulv på bad og kjøkken. Ellers parkett.
Ventilasjon: Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Parkering
Borettslaget har 168 parkeringsplasser for utleie. Det er venteliste for leie av p-plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trond Abrahamsen VVS AS, gjennom borettslaget

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg er litt usikker, men jeg tror det.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det er det eventuelt firmaet som har

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: Tv/Internett: Det er lagt inn fiber i alle leiligheter. Telia er leverandør
Forsikring:
Borettslagets bygningsforsikring er hos Protector.no polise nr 2498576 Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering
2025 Lagt inn fiber i alle leiligheter, fjernet gammel infrastruktur tv/internett i fellesareal og demontert luftstrekk mellom
bygningene, oppgradert felles vaskeriet i Nylænde 17. Byttet ut gammel belysning på loft og kjeller med nye energibesparende
LED lamper. Oppgradert de store lekeplassene, på øvre og nede felt med nye apparater. 2024 Revet garasjer og etablert
parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde 2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert fellesvaskeriet i Gina Krogs vei 2
2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading 2021 Etablert nedgravde avfallsbrønner på 3 ulike lokasjoner i Nylænde.
Oppgradert fellesvaskeriet i Nylænde 13. Installert nytt brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no i leiligheter og fellesareal. 2020
Utbedring av badegulv, oppgradering av 2 utvendige stikkledning. 2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i
Lambertseterveien 48-52. 2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg fra Ekom service AS, 2017 Utbedring av badegulv,
avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning. 2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt
piperehabilitering, stålpiper er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles. 2015
Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av
stikkveier og inngangspartier. 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak
på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv. 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for
restavfall/papiravfall rundt borettslaget. 2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget. 2010
Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger og
oppgradert utearealer. 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft. Oppgradering av lekeplasser. 2007 Rehabilitering av oppganger
og vaskerier. Nye postkasser. 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til
fellesberedere i kjelleren. Utskifting av El-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording. 2002 Oppgradering av TV-anlegget. 2001 Anskaffelse av
utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser. 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner,
både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem. 1998 Utskiftning av inngangsdører; montert nye låser og
porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet
trapperomsvinduer og oppgangsbelysning. 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt. 1996 Rehabilitering
av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører. 1995 Utskifting av alle balkonger. 1992 Etablert to nye vaskerier. 1991 Utskifting av
flere hovedavløpsrør. 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidemand var og kontrollerte i 2018

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: Steg Entreprenør AS de tar utskiftning og fornyelse av lydningsnettet i området, på
oppdrag fra Olslo lommune / Vann og avløpsetaten. Arbeidet startet opp i mai/juni 2026

12. Vet du om det er eller har vært problemer med

mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: i 2016 Påbegynt piperehabilitering, stålpipe er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles

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: Det er kommet forslag om energioptimalisering og forslag om fasaderehablitering, men dette er ikke blitt godkjent så
vidt jeg vet. Så ergo om det blir det vet jeg dessverre ikke

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Som jeg skrev tidligere. Hvis det blir fasaderehblitering og varmepumper vil nok dette påvirke husleien

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.
____

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Balkong med gulvareal på ca. 7 m².

Rekkverk i stål med plater og glassfelt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.
___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
____

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.
____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i soverommet.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Pipe og ildsted: Frittstående peisovn i stue.
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.
____

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG2
3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
1)
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) og sluket har nådd den levealder som normalt kan forventes.
____

2)
Det er registrert rørgjennomføring i vegg i dusjsonen uten synlig mansjett. Utførelse av tetting rundt gjennomføringen er ukjent.
Konsekvens/tiltak: 1)
Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.
____

2)
Konsekvens:
Manglende synlig mansjett kan medføre redusert tetthet rundt rørgjennomføringen og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere utførelse av tetting rundt gjennomføringen. Ved mangelfull tetting bør det etableres godkjent løsning med mansjett eller tilsvarende for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
1)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
____

2)
Det er ingen tilluftspalte ved terskel.
Konsekvens/tiltak: 1)
Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.
____

2)
Konsekvens:
Det er ikke etablert tilluftspalte ved terskel på bad, noe som kan gi mangelfull tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftspalte ved terskel eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

3. Etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

Ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjonen.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag

tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Elektrisk anlegg
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.
Generell kommentar: Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet. Dette kan indikere at det har blitt gjort endringer i senere tid. For å adressere hvilke kurser som går hvor, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på ca. 37 mm gjennom hele rommet i stuen, det er også registrert stedvis knirk i gulvene.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

____

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i stue.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

TGIU
3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr | Oppvaskmaskin | | Følger ikke med boligen: Kjøleskap
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Stue lampen | Soveromslampen | Bilder på vegg | |

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Frittstående peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 179 kWh | Strømkostnad forrige år: 9600 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 855,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, renter og avdrag felles lån, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, , diverse honorarer, vaktmester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 172 957,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 691 828,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 368 andelsleiligheter. Nylænde Borettslag er registrert i
Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 950948183, og ligger i
bydel Nordstrand i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 159/133 og 159/134 Første innflytting skjedde i 1954.
Tomten ble kjøpt i 1986

Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering
2025 Lagt inn fiber i alle leiligheter, fjernet gammel infrastruktur tv/internett i fellesareal
og demontert luftstrekk mellom bygningene, oppgradert felles vaskeriet i Nylænde 17.
Byttet ut gammel belysning på loft og kjeller med nye energibesparende LED lamper.
Oppgradert de store lekeplassene, på øvre og nede felt med nye apparater.
2024 Revet garasjer og etablert parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde
2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert fellesvaskeriet i Gina Krogs vei 2
2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
2021 Etablert nedgravde avfallsbrønner på 3 ulike lokasjoner i Nylænde. Oppgradert fellesvaskeriet i Nylænde 13. Installert nytt brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no i leiligheter og fellesareal.
2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av 2 utvendige stikkledning.
2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg fra Ekom service AS,
2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser.
Påbegynt piperehabilitering, stålpiper er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles.
2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av
feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.
2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder.
Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.
2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur
mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for
restavfall/papiravfall rundt borettslaget.
2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser.
Montert automatisk lys i alle trappoppganger og oppgradert utearealer.
2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft. Oppgradering av lekeplasser.
2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier. Nye postkasser.
2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning
flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av El-hovedtavler påbegynt. Utskifting av elopplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
2002 Oppgradering av TV-anlegget.
2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.
1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og
leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.

1998 Utskiftning av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus.
Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper.
Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
1995 Utskifting av alle balkonger.
1992 Etablert to nye vaskerier.
1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.
1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.
1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 24.08.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, 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 99 306,-pr. 04.08.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987218390
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 1 542 244,00
Innfrielsesdato: 30.04.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987218404
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 24 496 786,00
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987243239
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 3 831 723,00
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207970034
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,48%
Restsaldo 9 239 232,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 467,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 535 464,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 953 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Se punkt 7. i husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90285489

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 026 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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 visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Lambertseter i bydel Nordstrand bestående av leiligheter i lavblokkbebyggelse. Fra boligen er det kort vei til flere lekeplasser, barnehager og skoler i alle klassetrinn. Området er populært for folk i alle aldre med nærhet til flere dagligvareforretninger som Rema 1000 og Kiwi, treningssentre, frisør og spisesteder. I tillegg er det kun få minutters gange til Lambertseter senter med et bredt servicetilbud som bl.a. Symra kino, bibliotek, Meny, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker og kaféer. Det er også kort avstand til Sæter og Holtet, samt Manglerudsenteret og Bryn senter. Det finnes etablerte idrettsforeninger i bydelen innen fotball, håndball, friidrett, bryting og svømming. For den aktive ligger flere treningssentre i området, bl.a. SATS Karlsrud og SATS Lambertseter.

Fra eiendommen er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta. Det er også store friområder på Ekeberg/Brannfjell, Lambertseterskogen og i Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. For koselige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som ligger i nærområdet, med et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter.

Området gir gode mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Bussholdeplass i Lambertseterveien, T-bane på Lambertseter og Karlsrud. T-banen fra Karlsrud bruker ca. 16 min. til sentrum.

Skoler og barnehager
Se vedlagte nabolagsprofil
Se vedlagte nabolagsprofil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men arkivkort (attestert) - 1958.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringskart datert 04.08.2026. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Cecilie Thoresens vei 8 - Utvidelse av Karlsrud skole. Saksnummer: 202512348
Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole. Saksnummer: 202107988

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/159/134:
04.12.1953 - Dokumentnr: 16412 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

22.08.1956 - Dokumentnr: 918226 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 159 bnr 150

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 993,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (kun betalt for 2 stk) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 793,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Nylænde 13

Nabolaget Nylænde - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 2.9 km

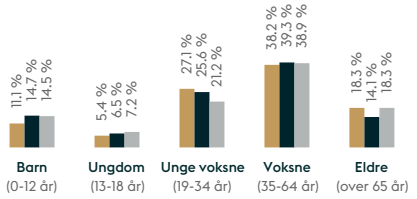
Offentlig transport

Nylænde Linje 75C	3 min 0.2 km
Lambertseter Linje 1, 4	8 min 0.6 km
Kastellet Linje 13, 19	23 min 2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.1 km

Barnehager

Nylænde barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Marmorberget barnehage (1-6 år... 81 barn	7 min 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylænde	1 581	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	10 min
Abildsøparken balløkke	11 min
SATS Lambertseter	8 min
EVO Lambertseter Senter	9 min

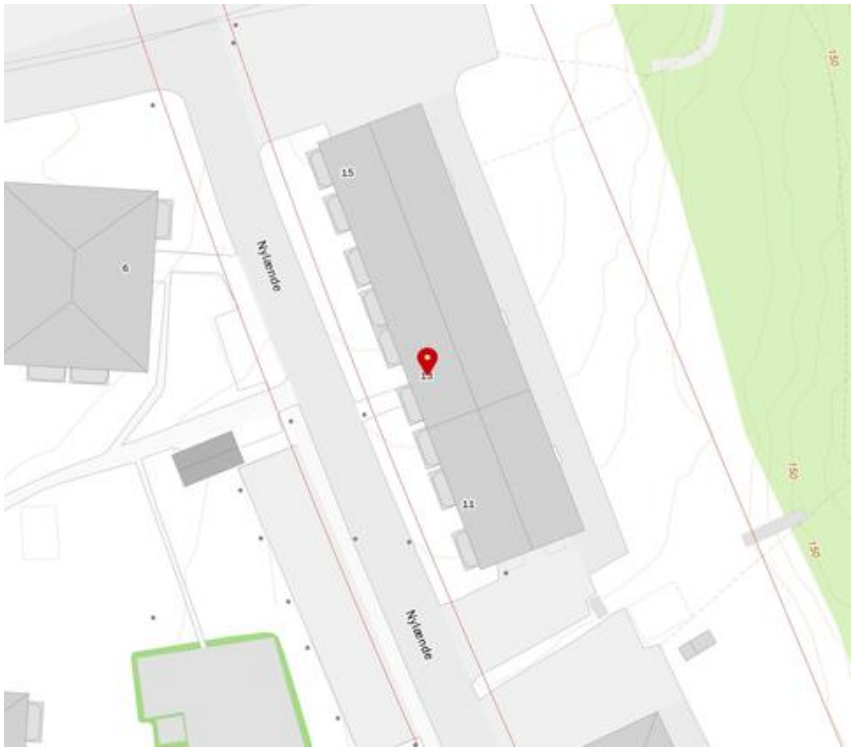
«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med innglasset balkong

Nylænde 13 , 1154 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 134

Andelsnummer 258

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26180 **Eiendomsverdi ref nr:** WH7736

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

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

2-roms leilighet med innglasset balkong - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Balkong med gulvareal på ca. 7 m².

Rekkverk i stål med plater og glassfelt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad og kjøkken.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malte plater på kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Frittstående peisovn i stue.
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i regi av borettslaget.

Hovedsluk i aluminium med klemring og synlig membran/mansjett.
Det er montert hjelpesluk i plast i dusjsonen.

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle -/fryseskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Stoppekraner er lokalisert i vegg på bad. Adkomst via luke.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Frittstående peisovn i stue.
Varmtvannsforsyning fra fellesberedere i kjeller.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Overbelastningsvern og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

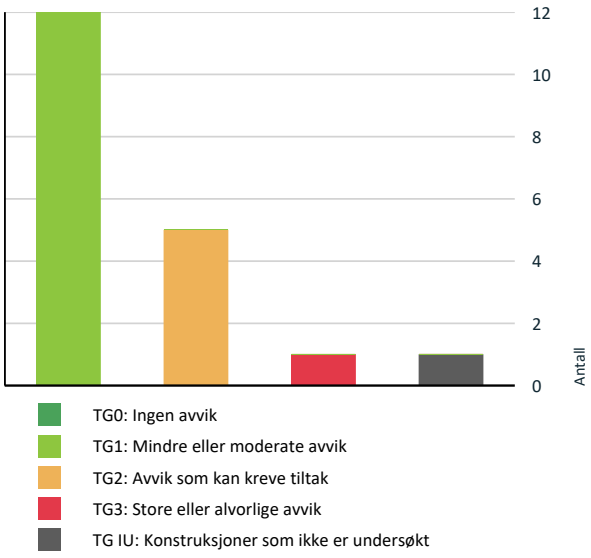
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med innglasset balkong

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

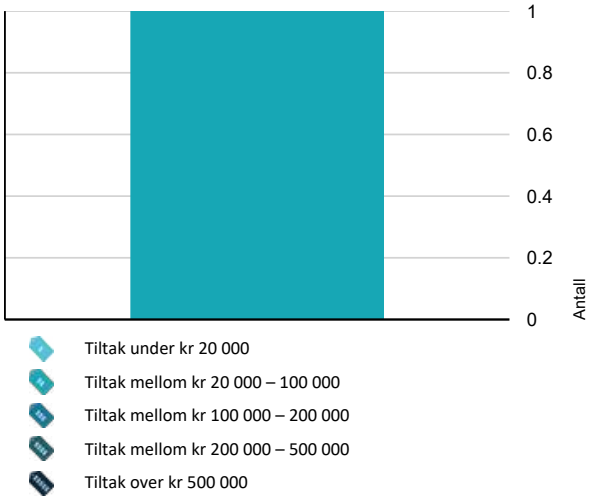
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med innglasset balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Balkong med gulvareal på ca. 7 m².

Tilstandsrapport

Rekkverk i stål med plater og glassfelt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og kjøkken.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malte plater på kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i soverommet.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 37 mm gjennom hele rommet i stuen, det er også registrert stedvis knirk i gulvene.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

———

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i stue.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn i stue.
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

———

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

———

Tilstandsrapport

Det er registrert at innerdør til soverom subber i karm/terskel.
Forholdet vurderes å være av mindre betydning og anses ikke å påvirke konstruksjonens funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG1 som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ble modernisert i 2005 i regi av borettslaget.

Det opplyses at det i 2018 ble utført utbedringsarbeider på badet av Abrahamsen VVS i regi av borettslaget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver arbeidets omfang eller hvilke bygningsmessige forhold som ble utbedret. Opplysningen er basert på informasjon gitt av eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 15 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i aluminium med klemring og synlig membran/mansjett.
Det er montert hjelpesluk i plast i dusjsonen.

___

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1)
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) og sluket har nådd den levealder som normalt kan forventes.

___

2)
Det er registrert rørgjennomføring i vegg i dusjsonen uten synlig mansjett. Utførelse av tetting rundt gjennomføringen er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

___

2)
Konsekvens:
Manglende synlig mansjett kan medføre redusert tetthet rundt rørgjennomføringen og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere utførelse av tetting rundt gjennomføringen. Ved mangelfull tetting bør det etableres godkjent løsning med mansjett eller tilsvarende for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

___

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

___

2)
Det er ingen tilluftspalte ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

———

2)
Konsekvens:
Det er ikke etablert tilluftspalte ved terskel på bad, noe som kan gi mangelfull tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonens effekt og gi økt fuktbelastning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftspalte ved terskel eller annen løsning for tilstrekkelig tilluft. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle-/fryseskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

———

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Stoppekraner er lokalisert i vegg på bad. Adkomst via luke.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

___

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Overbelastningsvern og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

2.
Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eier har kun byttet panel ovner og to lamper i tak stue og gang.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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 eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.
Eier har framlagt samsvarserklæring fra Ingeniør Tidemand AS, datert 17.01.2018.
Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

7. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet. Dette kan indikere at det har blitt gjort endringer i senere tid. For å adressere hvilke kurser som går hvor, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.





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

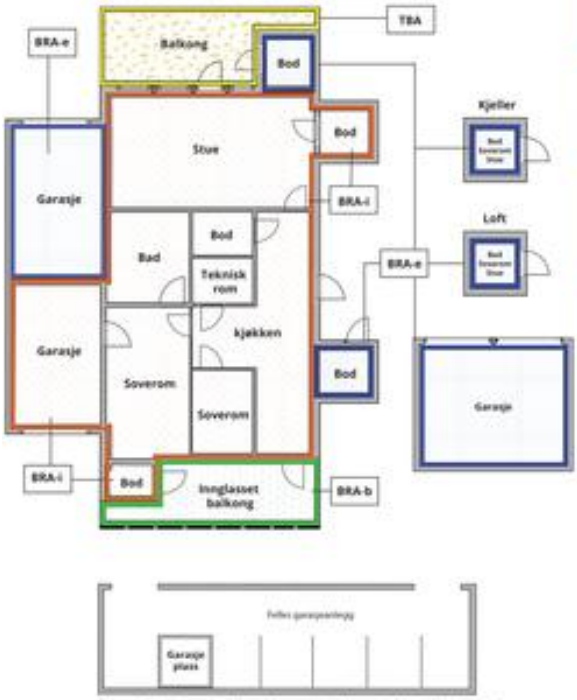
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet med innglasset balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	56		9	65	
Kjeller		5		5	
Loft		7		7	
SUM	**56**	**12**	**9**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		To stk boder	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Vurderingen omfatter ikke kontroll av balkongens konstruksjon, innglassingens tekniske utførelse eller hvorvidt innglassingen er godkjent av plan- og bygningsmyndighetene eller borettslaget/sameiet.

Eventuelle endringer i bruk, innglassing eller arealberegning kan påvirke boligens arealangivelse.
Kjøper bærer selv risiko og ansvar for å avklare godkjenning, vedlikeholdsansvar og rettslige forhold knyttet til balkongen.

Kjeller:
To stk boder, en på ca. 2,9 m² og en på ca. 2,1 m².
Begge merket med 3074.

Loft:
Bod på ca. 6,5 m², merket med 3074.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 10,7 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier. Nye postkasser.
2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av El-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger og oppgradert utearealer.
2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.
2018:Utbedring av bad VVS av Abramhamsen som ble gjort via borretslaget da de måtte utbedre for det var ikke helt bra. - Arbeid utført av Abrahamsen via borettslaget vibbo skal ligge generelt info vibbo appen.Porttelefonanlegg fra Ekom service AS,
2021 Etablert nedgravde avfallsbrønner på 3 ulike lokasjoner i Nylænde. Oppgradert fellesvaskeriet i Nylænde 13. Installert nytt brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no i leiligheter og fellesareal.
2025: Lagt inn fiber i alle leiligheter, fjernet gammel infrastruktur tv/internett i fellesareal og demontert luftstrekk mellom bygningene, oppgradert felles vaskeriet i Nylænde 17.
2025: Malt vegger i alle rom, Malt tak i stue, gang og soverom - Gjort selv
2025: Nye speildører i gang - Garderrobemekka - Hvis det må faktura kan jeg nok anskaffe det.

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Line-Gry Strømsæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	134		0	27026 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Nylænde 13

Hjemmelshaver
Nylænde Borettslag

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950948183			Strømsæther Line-Gry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
258

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk 23/05-1958 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
I henhold til Norges Eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein.

Nylænde Borettslag består av 368 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 950948183.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	29.06.2026	

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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line-Gry Strømsæther	9578-5998-4-835614	2026-08-14 10:27:33

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
44-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nylænde 13, 1154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Line-Gry Strømsæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2498576
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trond Abrahamsen VVS AS, gjennom borettslaget

---

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

Eventuell kommentar: Jeg er litt usikker, men jeg tror det.

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

Eventuell kommentar: Det er det eventuelt firmaet som har

---

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: Tv/Internett: Det er lagt inn fiber i alle leiligheter. Telia er leverandør Forsikring: Borettslagets bygningsforsikring er hos Protector.no polise nr 2498576 Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering 2025 Lagt inn fiber i alle leiligheter, fjernet gammel infrastruktur tv/internett i fellesareal og demontert luftstrekk mellom bygningene, oppgradert felles vaskeriet i Nylænde 17. Byttet ut gammel belysning på loft og kjeller med nye energibesparende LED lamper. Oppgradert de store lekeplassene, på øvre og nede felt med nye apparater. 2024 Revet garasjer og etablert parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde 2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert fellesvaskeriet i Gina Krogs vei 2 2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading 2021 Etablert nedgravde avfallsbrønner på 3 ulike lokasjoner i Nylænde. Oppgradert fellesvaskeriet i Nylænde 13. Installert nytt brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no i leiligheter og fellesareal. 2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av 2 utvendige stikkledning. 2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52. 2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg fra Ekom service AS, 2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning. 2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering, stålpiper er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles. 2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier. 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv. 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget. 2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget. 2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger og oppgradert utearealer. 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft. Oppgradering av lekeplasser. 2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier. Nye postkasser. 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av El-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005. 2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording. 2002 Oppgradering av TV-anlegget. 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser. 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem. 1998 Utskiftning av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning. 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt. 1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører. 1995 Utskifting av alle balkonger. 1992 Etablert to nye vaskerier. 1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør. 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært drenering i Nylænde 10, men ikke i 13. Eller inngår det?

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidemand Elektro, Sikringsskap med 3 kurser. Arbeidet ble utført mandag 10/8-2026. Har ikke mottatt faktura og dokumentasjon enda, men sender til megler så fort jeg har fått det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidemand var og kontrolerte i 2018

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er satt om selve "stangen" men det er ikke ele

---

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: Steg Entreprenør AS de tar utskiftning og fornyelse av lydningsnettet i området, på oppdrag fra Olslo lommune / Vann og avløpsetaten. Arbeidet startet opp i mai/juni 2026

---

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

Eventuell kommentar: i 2016 Påbegynt piperehabilitering, stålpipe er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles

---

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn i sikringskapet og at det ble utarbeidet

---

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

Eventuell kommentar: Tror arbeidet som gjøres nå mens jeg svarer ut her, er ren rehabilitering

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg fikk tilstandsraport fra fra Taksator, mmt dette salget. Det har jo megler.

---

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: Det er kommet forslag om energioptimalisering og forslag om fasaderehablitering, men dette er ikke blitt godkjent så vidt jeg vet. Så ergo om det blir det vet jeg dessverre ikke

---

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?

Ja

Beskriv: Som jeg skrev tidligere. Hvis det blir fasaderehblitering og varmepumper vil nok dette påvirke husleien

---

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: 44-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Line-Gry Strømsæther	**2026-08-14**

Identifikasjon

Line-Gry Strømsæther

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

enova

Energiattest



Adresse **Nylænde 15, 1154 OSLO**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302015**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80385552**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **134**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 680,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 680,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **287 133 kWh**



Nylænde 15, 1154 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Utskiftning vinduer 3-lags glass

U-verdi: 0,8

Tiltak 2: Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe

Tiltak 3: Etterisolering av fasade iht. TEK17

U-verdi: 0,18

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (36)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nylænde 15	80385552	H0101	0	0	79
Nylænde 11	80385552	H0101	0	0	73
Nylænde 13	80385552	H0101	0	0	76
Nylænde 15	80385552	H0102	0	0	80
Nylænde 11	80385552	H0102	0	0	74
Nylænde 13	80385552	H0102	0	0	77
Nylænde 15	80385552	H0103	0	0	81
Nylænde 11	80385552	H0103	0	0	75
Nylænde 13	80385552	H0103	0	0	78
Nylænde 15	80385552	H0201	0	0	170
Nylænde 11	80385552	H0201	0	0	164
Nylænde 13	80385552	H0201	0	0	167
Nylænde 15	80385552	H0202	0	0	171
Nylænde 11	80385552	H0202	0	0	165
Nylænde 13	80385552	H0202	0	0	168
Nylænde 15	80385552	H0203	0	0	172
Nylænde 13	80385552	H0203	0	0	169
Nylænde 11	80385552	H0203	0	0	166
Nylænde 15	80385552	H0301	0	0	261
Nylænde 13	80385552	H0301	0	0	258
Nylænde 11	80385552	H0301	0	0	255
Nylænde 15	80385552	H0302	0	0	262
Nylænde 13	80385552	H0302	0	0	259
Nylænde 11	80385552	H0302	0	0	256
Nylænde 15	80385552	H0303	0	0	263
Nylænde 11	80385552	H0303	0	0	257
Nylænde 13	80385552	H0303	0	0	260
Nylænde 15	80385552	H0401	0	0	352

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nylænde 13	80385552	H0401	0	0	349
Nylænde 11	80385552	H0401	0	0	346
Nylænde 13	80385552	H0402	0	0	350
Nylænde 15	80385552	H0402	0	0	353
Nylænde 11	80385552	H0402	0	0	347
Nylænde 15	80385552	H0403	0	0	354
Nylænde 13	80385552	H0403	0	0	351
Nylænde 11	80385552	H0403	0	0	348

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1954
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.20
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	26.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 218,52 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	247,48 m²
Oppvarmet BRA	1 680,00 m²
Oppvarmet luftvolum	4536,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,38 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,73 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	55,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,95 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		595,24 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,28
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,18
5	Kuldebroer	0,15
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,60**
6	Infiltrasjon	0,94
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,54**
7	Ventilasjon	8,28
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**9,83**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	113,62	0,00	113,62	1,00	113,62
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	3,28	28,33	1,00	28,34
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**167,62**	**3,28**	**170,90**	**-**	**170,91**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	287 133	170,91
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**287 133**	**170,91**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**287 133**	**171**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	48 630	28,95
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	190 886	113,62
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	47 617	28,34
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**287 133**	**170,91**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**287 133**	**170,91**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	170,91	1,00	170,91
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**170,91**		**170,91**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	170,91 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: a.bredesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0071/26 . Vår ref.: 0176-1-3074 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nylænde Borettslag
Organisasjonsnr:	950948183
Andelseier:	Strømsæther, Line-Gry
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3074
Adresse:	Nylænde 13, 1154 OSLO
Andelsnummer:	258
Gnr.	159
Bnr.	134

Borettsinnskudd: Kr. 5 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90285489.
- 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.
- 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.

Styret vedtok økning i felleskostnadene med 5% fra 1.1.2026.I tillegg øker pris for leie av bod med kr 5 pr mnd og parkeringsplass øker med kr 20 pr mnd. Borettslaget har 168 parkeringsplasser for utleie. Borettslaget har 368 andelsleiligheter . Det gir en parkeringsdekning på 45%. Det er venteliste for leie av p-plasser. Det er nå 2 -3 års ventetid for leie. Send henvendelse til borettslaget via vibbo dersom du ønsker å står på ventelistene. De fleste parkeringsplasser vil ha infrastruktur for lading i løpet av 2025. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene Parkering/garasje følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel.Ta kontakt med driftskontoret tildeling/venteliste på tlf: 90 19 64 58. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Nylænde borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Ladestasjon for EL-biler ved Nylænde 17 og Østerlisvingen 4 6 driftskontoret for avtale. Borettslagets rådgiver heidi.svendsen@obos.no; godkjenner nye andelseiere

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987218390
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	1 542 244,00
Innfrielsesdato:	30.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987218404
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	24 496 786,00
Innfrielsesdato:	30.10.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987243239
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	3 831 723,00
Innfrielsesdato:	30.06.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207970034
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,48%
Restsaldo	9 239 232,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 855,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820797003; IN lån 1 - Akonto renter	112,81	
Lån nr: 9820797003; IN lån 1 - Akonto avdrag	444,56	
Felleskostnader	4 298,00	

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:	254,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 933,-
Annen formue:	8 467,-
Gjeld:	104 611,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenummer:	83987218390
Restsaldo:	3 806,91
Kapitalkostnader:	38,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987218404
Restsaldo:	60 581,69
Kapitalkostnader:	482,05
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987243239
Restsaldo:	9 470,76
Kapitalkostnader:	59,27
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207970034
Restsaldo:	25 447,36
Kapitalkostnader:	470,51
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 306,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre

vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: nylande@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 176
NYLÆNDE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYLÆNDE BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 21:00 og lukker 10. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/176

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 17:30 , Grendehuset, Vaskeribakken 8.

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.

Annen informasjon

Årets generalforsamling blir avholdt som et digitalt møte med avstemming over 3 dager. Det avholdes et beboermøte 7. april 2026 kl 17.30 i Vaskeribakken 8.
Der vil styret presentere sakene som er til behandling og svare på spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret
8. Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling
9. Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NYLÆNDE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår av Heidi Wilhelmine Svendsen, borettslagets rådgiver i OBOS, er møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnar Sørensen og Mari Østmoe er valgt.

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. 0176-innledning.pdf
2. 0176 - Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering-til årsmeldingen.pdf
3. 0176 Revisjonsberetning.pdf
4. 0176 Årsregnskap 2025.pdf
5. 0176 Kostnadsdiagram 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400 000.
Honoraret har ikke vært økt siden 2017

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

Sak 7

Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I henhold til gjeldende vedtekter § 8-1 består styret i Nylænde borettslag av styreleder og fire øvrige styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Borettslagets styre har i dag et relativt høyt antall styre- og varamedlemmer. Erfaring viser at et stort styre kan være mindre effektivt i det daglige arbeidet, blant annet når det gjelder beslutningstaking, ansvarsfordeling og praktisk gjennomføring av styrearbeidet.

Styrets har behov for effektiv styrebehandling i styremøtene og med vedtak/beslutninger med god bakgrunnskunnskap fra styremedlemmene. Det er også viktig med en tydelig ansvarsfordeling innad i styret, og at man har god fremdrift i sakene som styret behandler.

Styret anser at et mer konsentrert styre vurderes som bedre egnet til å ivareta disse behovene, der de faste styremedlemmene som har stemmerett i hovedsak utfører styrearbeidet og deltar i styremøtene.

Varamedlemmer er viktige ved forfall og for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Samtidig vurderer styret at inntil fire varamedlemmer er flere enn nødvendig sett opp mot borettslagets størrelse og faktiske behov, og ett til to varamedlemmer er tilstrekkelig.

En reduksjon i antall varamedlemmer vil ikke svekke styrets funksjon, men bidra til et mer oversiktlig og funksjonelt styre, samtidig som en tilstrekkelig stedfortrederordning opprettholdes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar foreslått endring av vedtektene § 8-1 for å sikre et mer funksjonelt og effektivt styrearbeid i Nylænde borettslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene § 8-1 første ledd til følgende ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.» Endringen trer i kraft fra umiddelbart etter vedtak, og gjelder også for årets valg av varamedlemmer.

Sak 8

Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Forslag fremmet av:
Päivi Torgersen, Østerlisvingen 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Nylænde borettslag har tidligere deltatt i OBOS-prosjekt for å kartlegge muligheter for energieffektivisering.

Etter nok en kald vinter med stor energiforbruk, ønskes det at det redegjøres for resultater for prosjektet med planlagte tiltak og kostnader knyttet til det.

Styrets innstilling
Dette er gjennomført. Konkrete forslag til tiltak; det innhentes priser på etterisolering og eventuelt varmepumper i løpet mars 2026. Kostnader kvalitetssikres av OBOS Prosjekt AS i løpet av april/mai. Finansiering og støtteordninger avklares og et konkret forslag til tiltak vil bli presentert i et eget møte og lagt frem til avstemming på en ekstraordinær før sommeren 2026.

Styret støtter ikke forslaget fra andelseier.

Forslag til vedtak
Det legges frem resultat av prosjekt hvert år på generalforsamling med konkrete planer og økonomi i dette frem til at planene er fullført. Samt at det opplyses om planer styret har i forbindelse med dette på Vibbo og ved oppslag når det skjer endringer eller oppstart.

Sak 9

Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

Forslag fremmet av:
Younes Sæbø Azouggarh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulig det allerede er på planen, men hvordan ligger det an med oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater. Ser flere av de andre lekeplassene er oppgradert.

Om det ikke er på planen, så ønsker jeg gjerne et punkt på det =

Melding fra:
Younes Sæbø Azouggarh, eier, leietaker

Leilighetsnr. 1086 - Andelsnr. 88 - H0102
Nylænde 23

Styrets innstilling

Borettslaget oppgraderte i 2025 de to store lekeplassene, med en kostnad på ca 900 000. Der den lille lekeplassen med huskestativ, sandkasse og lekehus ligger er det svært fuktig, og evt opgradering av denne er estimert til kr 500 000. Styret er av den oppfatning at det nå er to store oppgraderte lekeplasser i borettslaget som kan benyttes av alle. Det er strenge krav til lekeapparater og vedlikehold av disse. En investering og utbedring av grunnforhold, drenering og nye lekeapparater på et lite begrenset området er ikke å anbefale. Dette innebærer store kostnader for en liten lekeplass.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Are Stavsetra

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

- Anne Spare
- Claes Eric Krogsgaard Ericsson

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

- Geir Saxebøl
- Morten Nyløkken
- Unni Bækkevold
- Younes Sæbø Azouggarh

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

- Gustav Foseid
- Jannicke Thom

- Øyvind Andersen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Anne Sparre

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

- Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 15. mai 2025 – 7. april 2026

Styret har gjennom perioden avholdt møter etter behov, og samarbeidet med driftsavdelingen har vært godt. Det siste året har det vært stort fokus på energioptimalisering. En omfattende gjennomgang av bygningsmassen ble gjennomført, og arbeidet med utskifting av belysning i oppganger, kjeller og sykkelboder fortsatte med overgang til energisparende LED-belysning i 2025. Noe arbeid gjenstår i kjellere og dette vil bli ferdigstilt i løpet av 2026.

Fellesvaskeriet i Nylænde 17 har blitt pusset opp og oppgradert med nye, mer energibesparende maskiner. Nå er alle fellesvaskeriene i borettslaget oppgradert, utstyrt med nye maskiner og elektronisk reservasjonsløsning.

De store lekeplassene i borettslaget har blitt oppgradert med utskifting av lekeapparater. Borettslaget mottok støtte fra OBOS miljøfond på kr 358 540,- til dette formålet.

Styret har gjennomført ukentlige ettersyn, kontroll og vernerunder i fellesarealer, inkludert brannsikring, kontroll av rømningsveier, trapperom, loft, kjeller og tekniske rom. Det er i løpet av året kastet 24,46 tonn avfall fra loft/kjeller med en totalkostnad på kr 260 000.

Planer for 2026

Det er planlagt utbedring av stikkledninger, det vil si vannledningene fra kommunal hovedvannledning og inn til bygningene, samtidig som kommunen skal utbedre hovedvannledningene i Nylænde og Gina Krogs vei.

Borettslaget har felles varmvannsberedere som nå er 20–22 år gamle, og utskifting av disse planlegges. Det kan være aktuelt å starte utskiftingen i løpet av 2026. I tillegg vurderes det å installere vannmålere på inntaksledningen og eventuelt også for hver leilighet.

Rapport om energioptimalisering er er motatt og vil blir presentert med forslag til tiltak for energibesparelse på et senere beboeremøte og en påfølgende ekstraordinær generalforsamling våren 2026. De kontrete forslagene er etterisolering og varmepumper. Solceller har vært vurdert, men siden takene ble rehabilitert for snart 30 år siden, anses det ikke som økonomisk forsvarlig å etablere solceller uten å rehabilitere takene først. Kost/nytte-vurderingen tilsier at solcelleanlegg ikke bør etableres før rehabilitering av takene er gjennomført.

Styret vil fortsette det systematiske HMS-arbeidet med kontroll og vernerunder. Det skal også utredes mulighet for sykkelhus med lademulighet for el-sykler og generelt bygningsvedlikehold samt løpende vedlikehold av uteområdene.

Videre vil det bli gjennomført beregning av kapasitet for nedgravde avfallsbrønner i Gina Krogs vei og Østerlisvingen, med etablering av avfallsbrønner planlagt i 2027/2028.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Terje Bekkhus	Nordstrand Terrasse 33
Styremedlem	Claes K Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette A Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Unni Bækkevold	Nylænde 15
Varamedlem	Morten Nyløkken	Gina Krogs vei 12
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs vei 8
Varamedlem	Lise Nikita Stefferud	Gina Krogs vei 8

Delegert til OBOS generalforsamling	Anne Sparre
Varadelegert	Claes K Ericsson

Valgkomite:

Elisabeth Jensen Gustav Fosseid Jannicke W Thom

Kontakt styret via Vibbo.no Driftstjenesten har telefon 90 19 64 58.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nylænde Borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter. Nylænde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 159/133 og 159/134 Første innflytting skjedde i 1954.

Tomten ble kjøpt i 1986

Nylænde Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nylænde Borettslag har to fast ansatte samt vikarer ansatt på timebasis ved behov.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er Tell Norge AS

Tv/Internett: Det er lagt inn fiber i alle leiligheter. Telia er leverandør

Forsikring: Borettslagets bygningsforsikring er hos Protector.no polise nr 2498576

Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering

2025 Lagt inn fiber i alle leiligheter, fjernet gammel infrastruktur tv/internett i fellesareal og demontert luftstrekk mellom bygningene, oppgradert felles vaskeriet i Nylænde 17.

Byttet ut gammel belysning på loft og kjeller med nye energibesparende LED lamper.

Oppgradert de store lekeplassene, på øvre og nede felt med nye apparater.

2024 Revet garasjer og etablert parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde

2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert fellesvaskeriet i Gina Krogs vei 2

2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading

2021 Etablert nedgravde avfallsbrønner på 3 ulike lokasjoner i Nylænde. Oppgradert fellesvaskeriet i Nylænde 13. Installert nytt brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no i leiligheter og fellesareal.

2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av 2 utvendige stikkledning.

2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.

2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg fra Ekom service AS,

2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.

2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering, stålpiper er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles.

2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.

2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.

2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.

2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.

2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger og oppgradert utearealer.

2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft. Oppgradering av lekeplasser.

2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier. Nye postkasser.

2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av El-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.

2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.

2002 Oppgradering av TV-anlegget.

2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.

1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.

1998 Utskiftning av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.

1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.

1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.

1995 Utskifting av alle balkonger.

1992 Etablert to nye vaskerier.

1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.

1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.

1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.

1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.

1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.

Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950948183, KLIENTNR. 176
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 194 353**	**4 273 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 535 464	-3 488 618
Tilbakeføring av avskrivning	14	281 023	281 293
Tillegg avgang anl. midler		0	891 702
Økning annen langsiktig gjeld		0	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-2 959 546	-2 741 619
Innsk. øremerk. bankkto		-16 433	-21 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-159 492**	**-1 078 690**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 034 861**	**3 194 353**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 951 630	4 263 915
Kortsiktig gjeld		-916 769	-1 069 562
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 034 861**	**3 194 353**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 447 944	0	2 465 000	2 429 000
Innkrevde felleskostnader	2	20 478 409	21 559 169	20 555 000	21 641 000
Vaskeri		56 952	27 830	0	0
Ladeinntekter elbil		259 926	316 884	100 000	200 000
Andre inntekter	3	733 173	175 841	80 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 976 405**	**22 079 724**	**23 200 000**	**24 420 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 322 575	-2 287 711	-2 033 000	-2 265 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-400 000
Avskrivninger	14	-281 023	-281 293	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-20 750	-18 875	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-375 145	-360 715	-381 000	-400 000
Konsulenthonorar		-719 631	-303 491	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	7	-5 250 920	-10 508 890	-4 202 000	-4 316 000
Forsikringer		-732 866	-624 440	-723 000	-877 000
Kommunale avgifter	8	-4 205 785	-3 887 426	-4 350 000	-4 420 000
Energi/fyring	9	-1 846 944	-1 598 602	-1 900 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 507 186	-1 402 787	-1 508 000	-1 570 000
Andre driftskostnader	10	-1 586 365	-1 627 084	-1 741 000	-1 776 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 217 189**	**-23 269 314**	**-17 677 000**	**-18 396 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**4 759 216**	**-1 189 590**	**5 523 000**	**6 024 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 759 216**	**-1 189 590**	**5 523 000**	**6 024 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 598	148 506	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 326 350	-2 447 535	-2 400 000	-2 096 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 223 752**	**-2 299 028**	**-2 375 000**	**-2 071 000**
ÅRSRESULTAT		**2 535 464**	**-3 488 618**	**3 148 000**	**3 953 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-3 488 618		
Til annen egenkapital:		2 535 464	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 129 205	1 410 228
Øremerkede bankinnskudd		339 994	666 183
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 158 634**	**54 765 847**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		626	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 218 900	1 058 962
Andre kortsiktige fordringer	15	27 488	213 285
Driftskonto OBOS-banken		1 774 657	701 857
Skattetrekkskonto OBOS-banken		102 879	97 830
Sparekonto OBOS-banken		827 080	2 191 982
SUM OMLØPSMIDLER		**3 951 630**	**4 263 915**
SUM EIENDELER		**58 110 265**	**59 029 762**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	13 553 023	11 017 560
SUM EGENKAPITAL		**13 589 823**	**11 054 360**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 110 390	44 069 936
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Annen langsiktig gjeld		288 142	630 764
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 603 672**	**46 905 840**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		510 694	661 329
Skyldige offentlige avgifter	19	177 495	176 794
Påløpte renter		11 479	13 519
Annen kortsiktig gjeld	20	217 101	217 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		**916 769**	**1 069 562**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 110 265**	**59 029 762**
Pantstillelse	21	75 406 180	75 406 180
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.02..2026
Styret i Nylænde Borettslag

Are Stavsetra Terje G Bekkhus Harriette Anna A Utheim

Anne Sparre Claes Eric K Ericsson

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	19 864 236
Ny parkering	194 014
Parkering	413 256
Ekstra bod	5 280
Eiendomsskatt	1 624
Kapitalkostnader IN I	2 463 594
Reg.kapitalkostnader IN I	-15 650
Fratrekk kapitalkostnader	-2 447 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 478 409**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturert Bergkrystallen Borettslag	33 150
Fakturert Rabben Borettslag	8 250
Fakturert Krystallen Borettslag	225 125
Miljøtilskudd fra OBOS	458 540
Nettinnbetalinger	5 000
Nøkler	3 108
SUM ANDRE INNTEKTER	**733 173**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 243 665
Overtid	-274 523
Påløpte feriepenger	-217 101
Fri bil	-103 132
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-329 917
LO/NHO-ordningen (AFP)	-18 119
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-106 488
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Kantinekostnader	-4 277
Andre personalkostnader	-21 788
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 322 575**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-368 000
SUM STYREHONORAR	**-368 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 813

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

MF Engineering Drift AS, El-arbeid p-plasser	-39 180
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-39 180**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 104 115
Drift/vedlikehold VVS	-163 095
Drift/vedlikehold elektro	-1 298 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 054 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-635 181
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-737 161
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-66 018
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 200
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-89 099
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 250 920**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 626
Vann- og avløpsgebyr	-2 483 013
Feie- og tilsynsgebyr	-73 872
Renovasjonsgebyr	-1 647 273
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 205 785**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 846 944
SUM ENERGI / FYRING	**-1 846 944**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 016
Container	-164 749
Skadedyrarbeid	-17 210
Håndverktøy	-66 763
Datautstyr	-7 684
Vaktmestertjenester	-64 500
Renhold ved firmaer	-786 952
Andre driftskostnader	-88 265
Kontor- og datarekvisita	-10 838
Trykksaker	-40 195
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 813
Andre kontorkostnader	-12 170
Telefon/bredbånd	-20 920
Telefon, annet	-27 758
Porto	-925
Drivstoff biler/maskiner	-42 104
Vedlikehold biler/maskiner	-111 902
Reisekostnader	-10 389
Kontingenter	-73 600
Bank- og kortgebyr	-3 076
Øreavrunding	-117
Velferdskostnader	-16 720
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 586 365**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 579
SUM FINANSINNTEKTER	**102 598**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-89 883
Pantegjeldsrenter	-1 383 215
Pantegjeldsrenter	-212 125
Pantegjeldsrenter	-641 127
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 326 350**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 101 020
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	33 382 644
SUM BYGNINGER	**50 483 664**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2012	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet tidligere	-30 499	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2008	719 863	
Avskrevet tidligere	-719 862	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	99 875	
Avskrevet tidligere	-99 874	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	
Avskrevet tidligere	-551 842	
Avskrevet i år	-68 980	
		68 981
Avfallsanlegg		
Tilgang 2021	2 120 431	
Avskrevet tidligere	-848 172	
Avskrevet i år	-212 043	
		1 060 216
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	113 940	
Avskrevet tidligere	-113 939	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 129 205**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-281 023**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	22 972
Til gode av eierne	4 516
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**27 488**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	13 419 190
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-356 558
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**13 553 023**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 912 083	
Nedbetalt tidligere	207 786	
Nedbetalt i år	99 756	
		-1 604 541
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2022	-28 153 426	
Nedbetalt tidligere	2 066 795	
Nedbetalt i år	973 728	
		-25 112 903
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	37 534	
Nedbetalt i år	79 245	
		-3 883 221

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 193 067	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 806 817	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-10 509 725
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 110 390**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 205 140
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 205 140**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-102 879
Skyldig arbeidsgiveravgift	-74 616
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-177 495**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-217 101
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-217 101**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

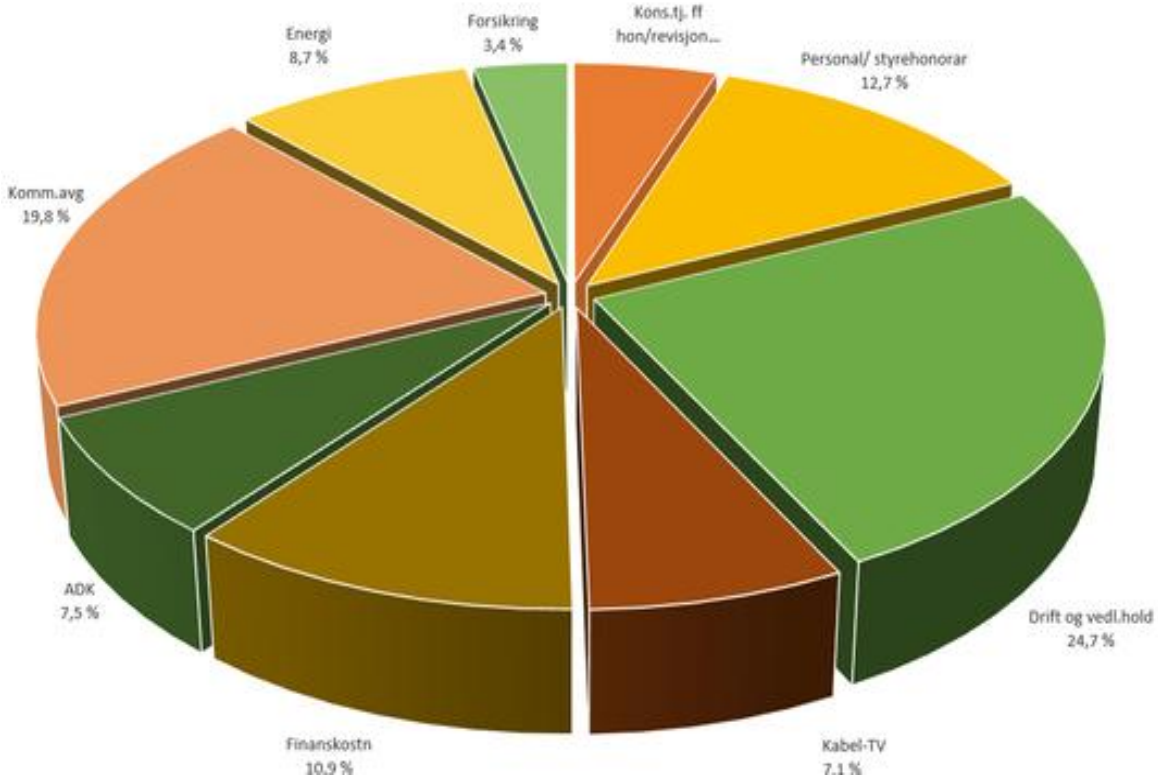
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	41 110 390
Beregnede IN forpliktelser	133 833
TOTALT	**43 449 363**

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

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
TOTALT	**52 689 435**

Kostnadsdiagram 2025



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.26
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** NYLÆNDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 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.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ragnar Sørensen og Mari Østmoe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene § 8-1 første ledd til følgende ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.» Endringen trer i kraft fra umiddelbart etter vedtak, og gjelder også for årets valg av varamedlemmer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Det legges frem resultat av prosjekt hvert år på generalforsamling med konkrete planer og økonomi i dette frem til at planene er fullført. Samt at det opplyses om planer styret har i forbindelse med dette på Vibbo og ved oppslag når det skjer endringer eller oppstart.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

Oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Are Stavsetra

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Spare
- [ ] Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Geir Saxebøl
- [ ] Morten Nyløkken
- [ ] Unni Bækkevold
- [ ] Younes Sæbø Azouggarh

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Gustav Foseid
- [ ] Jannicke Thom
- [ ] Øyvind Andersen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Anne Sparre

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Claes Eric Krogsgaard Ericsson

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NYLÆNDE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948183
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 21:00 til 10. april kl. 21:00 og møtet ble avholdt 7. april 2026, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 161.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår av Heidi Wilhelmine Svendsen, borettslagets rådgiver i OBOS, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnar Sørensen og Mari Østmoe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400 000.
Honoraret har ikke vært økt siden 2017

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret

Bakgrunn

I henhold til gjeldende vedtekter § 8-1 består styret i Nylænde borettslag av styreleder og fire øvrige styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Borettslagets styre har i dag et relativt høyt antall styre- og varamedlemmer. Erfaring viser at et stort styre kan være mindre effektivt i det daglige arbeidet, blant annet når det gjelder beslutningstaking, ansvarsfordeling og praktisk gjennomføring av styrearbeidet.

Styrets har behov for effektiv styrebehandling i styremøtene og med vedtak/beslutninger med god bakgrunnskunnskap fra styremedlemmene. Det er også viktig med en tydelig ansvarsfordeling innad i styret, og at man har god fremdrift i sakene som styret behandler.

Styret anser at et mer konsentrert styre vurderes som bedre egnet til å ivareta disse behovene, der de faste styremedlemmene som har stemmerett i hovedsak utfører styrearbeidet og deltar i styremøtene.

Varamedlemmer er viktige ved forfall og for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Samtidig vurderer styret at inntil fire varamedlemmer er flere enn nødvendig sett opp mot borettslagets størrelse og faktiske behov, og ett til to varamedlemmer er tilstrekkelig.

En reduksjon i antall varamedlemmer vil ikke svekke styrets funksjon, men bidra til et mer oversiktlig og funksjonelt styre, samtidig som en tilstrekkelig stedfortrederordning opprettholdes.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar foreslått endring av vedtektene § 8-1 for å sikre et mer funksjonelt og effektivt styrearbeid i Nylænde borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene § 8-1 første ledd til følgende ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.» Endringen trer i kraft fra umiddelbart etter vedtak, og gjelder også for årets valg av varamedlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Fremmet av: Päivi Torgersen, Østerlisvingen 6

Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Nylænde borettslag har tidligere deltatt i OBOS-prosjekt for å kartlegge muligheter for energieffektivisering.

Etter nok en kald vinter med stor energiforbruk, ønskes det at det redegjøres for resultater for prosjektet med planlagte tiltak og kostnader knyttet til det.

Styrets innstilling
Dette er gjennomført. Konkrete forslag til tiltak; det innhentes priser på etterisolering og eventuelt varmepumper i løpet mars 2026. Kostnader kvalitetssikres av OBOS Prosjekt AS i løpet av april/mai. Finansiering og støtteordninger avklares og et konkret forslag til tiltak vil bli presentert i et eget møte og lagt frem til avstemming på en ekstraordinær før sommeren 2026.

Styret støtter ikke forslaget fra andelseier.

Forslag til vedtak:
Det legges frem resultat av prosjekt hvert år på generalforsamling med konkrete planer og økonomi i dette frem til at planene er fullført. Samt at det opplyses om planer styret har i forbindelse med dette på Vibbo og ved oppslag når det skjer endringer eller oppstart.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

Fremmet av: Younes Sæbø Azouggarh

Mulig det allerede er på planen, men hvordan ligger det an med oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater. Ser flere av de andre lekeplassene er oppgradert.

Om det ikke er på planen, så ønsker jeg gjerne et punkt på det =

Melding fra:
Younes Sæbø Azouggarh, eier, leietaker

Leilighetsnr. 1086 - Andelsnr. 88 - H0102
Nylænde 23

Styrets innstilling
Borettslaget oppgraderte i 2025 de to store lekeplassene, med en kostnad på ca 900 000. Der den lille lekeplassen med huskestativ, sandkasse og lekehus ligger er det svært fuktig, og evt opgradering av denne er estimert til kr 500 000. Styret er av den oppfatning at det nå er to store oppgraderte lekeplasser i borettslaget som kan benyttes av alle. Det er strenge krav til lekeapparater og vedlikehold av disse. En investering og utbedring av grunnforhold, drenering og nye lekeapparater på et lite begrenset området er ikke å anbefale. Dette innebærer store kostnader for en liten lekeplass.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **102**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Sparre (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Sparre
Are Stavsetra

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Bekkevold (84 stemmer)
Claes Eric Krogsgaard Ericsson (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Bekkevold
Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Nyløkken (83 stemmer)
Geir Saxebøl (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Younes S Azouggarh(67stemmer)
Morten Nyløkken
Geir Saxebøl
Varamedlem Unni Bekkevold
trakk sitt kandidatur

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Andersen (77 stemmer)
Gustav Foseid (81 stemmer)
Jannicke Thom (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Andersen
Gustav Foseid
Jannicke Thom

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Sparre (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Sparre

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Claes Eric Krogsgaard Ericsson (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Ragnad Sørensen /s/	Mari Østmo /s/

Vedtekter

for Nylænde borettslag org nr 950948183
vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.april 2006
med endring på ordinær generalforsamling 11. mai 2009, 14. mai 2013, 4. mai 2021, 4. april 2022, 15. mai 2025 og 7. april 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nylænde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier 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.

(2) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Innvendige ombygginger som fører til endring i rommenes opprinnelige funksjon, samt ombygging av teknisk anlegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(4) Oppsetting av utvendige private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser og innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingeniør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Søknad om riving av vegg, må inneholde en vurdering av statiker, samt beskrivelse av tiltaket det søkes om.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann - og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.-Andelseieren betaler kostnaden ved dette. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, stikkontakter, varmekabler, elektriske varmeovner, fyringsinnretning tilkoplet fyringspipe, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, ringeknapp utenfor entrederen samt porttelefon apparat. Likeledes antenne-stikkontakt med apparatkabel. Tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

(2) Felles rør, ledninger og felles varmtvannsanlegg, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
for
NYLÆNDE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 15. mai 1959
med senere vedtatte endringer
14. mai 2013, 27. mai 2014, 4.mai 2021 og 15. mai 2025

1. Innledning

1.1
Nylænde Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

2. Regelverk.

2.1
Følgende regler gjelder for Nylænde borettslag:
1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

2.2
Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.

2.3
Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

3. Styret. Komiteer og utvalg.

3.1
Nylænde borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.

3.2
Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styre.

4. Henvendelser til styret.

Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig.

5. Borett og overlating av bruk.

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

6. Alminnelige bestemmelser.

6.1
Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom på loftet. Barnevogner og gåstoler som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i kjellerplatået. I punkthusene i inngangsplatået. De må imidlertid ikke være til hinder for renhold, adkomst til kjellerne og ferdsel i oppgangen, og må heller ikke være til hinder for rømming av huset i et eventuelt branntilfelle.

6.2
Utgangsdører, kjeller- og loftsdører til fellesrom skal alltid være låst. Taklukene skal alltid være lukket.

6.3
Alt felleslys skal slukkes når det ikke er i bruk.

6.4
All bruk av skytevåpen er forbudt.

6.5
Lek og unødig opphold i oppganger, vaskerier, kjellere og loft er ikke tillatt.

6.6
Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

6.7
Tørke- og luftebåsene kan brukes mellom kl. 8.00-22.00 alle dager.

6.8
Tørkeloftene brukes etter avtale mellom borettshaverne.

6.9
Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-20.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-18. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

6.10
Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene. Når forholdene tillater det kan annen lek foregå på plenene.

6.11
Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt

6.12
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persienner på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil driftstjenesten kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

6.13
Postkasser og utvendige ringetablåer skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

7. Dyrehold.

HUND
7.1
Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av rasen Pitbull, eller blanding av Pitbull og annen rase. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde-hold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd, og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.2
Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

KATT
7.3
Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.4
Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

8. Bruk av leilighet

8.1
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

8.2
Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

8.3
Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

8.4
Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt

8.5
Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret.
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

8.6
Bruk av privat vaskemaskin tillates hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, lørdager mellom kl 08.00 og kl 20.00. På søn. - og helligdager mellom kl 12.00 og kl 20.00.

8.7
Fyring med parafin eller olje er ikke tillatt i ildsteder som er tilsluttet husets fyringspiper.

8.8
Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

8.9
Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken og bad tilkoplet byggenes luftekanaler tillates ikke. Dette på grunn av luftekanalenes konstruksjon, og at en tilkopling til disse vil skape ubalanse i avtrekkssystemet.

9. Indre vedlikehold

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.

9.1 **Andelshaverens forsikringsansvar.**
Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslagets forsikring dekker ikke blyglassvinduer.

9.2 **Fremgangsmåte ved forsikringsskader.**
Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.

9.3 **Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon.**
På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes. Dersom fyringsovn fjernes uten at ny fyringsinnretning installeres, må den gamle ovnen tas vare på, og eventuelt monteres igjen ved fraflytting. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

9.4 **Baderomstak.**
Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til driftslederen.

9.5 **Fortolkning.**
Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

10. Fellesrom.

10.1
Sportsrom skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Dessuten som lagringsplass for redskap, benker og bord som tilhører hver enkelt blokk.

10.2
Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker ut over brannvesenets forskrifter er ikke tillatt i fellesrom på loft og i kjeller.

11. Fellesområder.

11.1
Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning.

Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.

11.2
Borettslaget skal opparbeide og vedlikeholde egnede lekeplasser for barna.

12. Renhold og søppel.

12.1
Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av trapper, oppganger og vaskerier.

12.2
Beboerne skal holde fellesarealene på loft og i kjellere rene.

12.3
Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.

12.4
Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet. Driftstjenesten gir råd om kasting av dette.

12.5
Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av driftstjenesten.

13. Blokktillitsvalgte.

13.1
De blokktillitsvalgte kan velges for 12 måneder. Etter den tid kan det velges ny blokkrepresentant. Melding om skifte gis til styret gjennom driftstjenesten. Blokkrepresentantene kan gjenvelges.

13.2
De blokktillitsvalgtes viktigste oppgave er å være kontaktledd mellom beboerne i den enkelte blokk eller oppgang og styret.

14. Retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass.

14.1 Garasje.
Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie garasje eller parkeringsplass, ikke begge deler. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg.

14.2 Parkeringsplass.
Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie parkeringsplass eller garasje, ikke begge deler. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

14.3 Leie av garasje og parkeringsplass

Regler for leie av garasjer i Nylænde borettslag

Nylænde borettslag leier ut 58 garasjer med el-uttak beregnet for bruk til motorvarmer og eventuelt portåpner til beboere i borettslaget. Der det medfølger portåpner der dette en installasjon som er anskaffet i tidligere eiers regi. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold og drift av denne.

Borettslaget leverer strøm, og foretar renhold og snøbrøyting utenfor garasjene. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av garasjene. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere og eventuelt portåpner.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjonsarbeider i, og utenfor, garasjen som kan medføre ulemper for borettslagets driftstjeneste, beboere eller andre garasjeleiere. Parkering utenfor andres garasjer er forbudt. Parkering utenfor egen garasje kan tillates dersom dette ikke er til hinder for borettslagets driftstjeneste eller for andre garasjeleieres adkomst til sine garasjer.

Garasjene skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Tilhengere, båter og avskiltede kjøretøy (vrak) tillates ikke lagret i garasjene.

Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker inne i garasjen er strengt forbudt.

Fylling av drivstoff og brennbare oljer må ikke forekomme inn i garasjene. Oppbevaring av mer enn 5 liter drivstoff eller andre brennbare væsker er ikke tillatt. Slike vesker må eventuelt kun oppbevares på / i godkjente kanner.

Garasjedøren skal alltid være låst når garasjen forlates.

Garasjeleieren er ansvarlig for normalt vedlikehold og renhold av garasjen. Dessuten er leieren selv ansvarlig for å fjerne snø den nærmeste halve meter fra / foran garasjeporten.

For leie av garasjene, inkludert strøm og snøbrøyting, betaler leieren en månedsleie som fastsettes av borettslaget. Innkreving av leie er overlatt til OBOS, og vil fremkomme som eget objekt-tillegg til fellesutgiftene.

Eieren av en garasje skal ta tilbørlig hensyn til leieren av nabogarasjene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av garasjen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som garasjeleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er vedkommende selv ansvarlig for. Enhver som påfører slik skade, eller oppdager feil og mangler, plikter å melde fra til driftskontoret om dette omgående, helst skriftlig.

Ved salg av leilighet følger ikke garasjen leiligheten. Før fraflytting skal garasjen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen. Ingen kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

Regler for leie av parkeringsplasser i Nylænde borettslag
Nylænde borettslag eier, og leier ut 99 parkeringsplasser med el-uttak for motorvarmere til beboere i borettslaget, samt 8 plasser uten motorvarmer.

Borettslaget leverer strøm til motorvarmer, foretar merking, renhold og snø brøyting av plassene dersom disse ikke er blokkert av parkerte biler. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av plassen. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere. Det er forbudt benytte el-uttaket til lading. Anlegget er ikke dimensjonert eller tilrettelagt for lading.

Når motorvarmer ikke er tilkoplet, skal kabelen fjernes fra stolpen. Løse kabler med strøm tilkoplet er farlige for barn, og kan forårsake kortslutninger ved snørydding, under snøsmelting og regnvær.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Tilhengere, båter, mc og avskiltede biler (vrak) tillates ikke lagret på plassene.

For leie av parkeringsplassen, inkludert strøm, renhold, snøbrøyting og oppmerking betaler leieren en månedsleie, som fastsettes av borettslagets styre. Leien blir innkrevd av OBOS, og fremkommer som eget objekt på fellesutgiftene.

Leierne av parkeringsplassene skal ta tilbørlig hensyn til leierne av naboplassene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av plassen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som plassleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er leietaker selv ansvarlig for.

Ved salg av leilighet følger ikke parkeringsplassen leiligheten. Før fraflytting skal plassen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen.

Det forutsettes at leieren av plassen i størst mulig utstrekning benytter denne slik at ledige parkeringskapasitet, i de offentlige gatene / veiene i vårt nærområde, overlates til de som ikke disponerer egen parkeringsplass.

HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.

DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

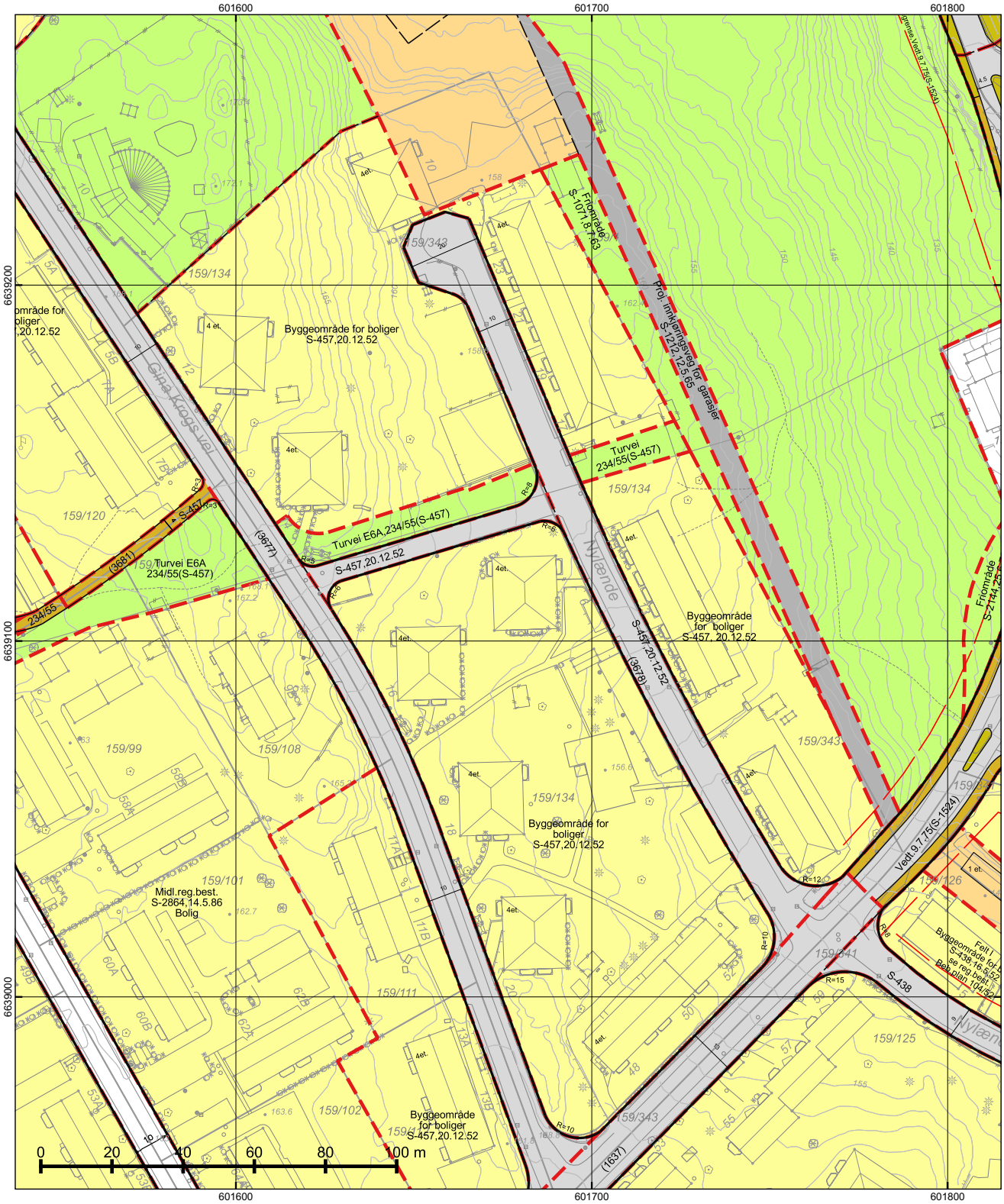
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
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-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

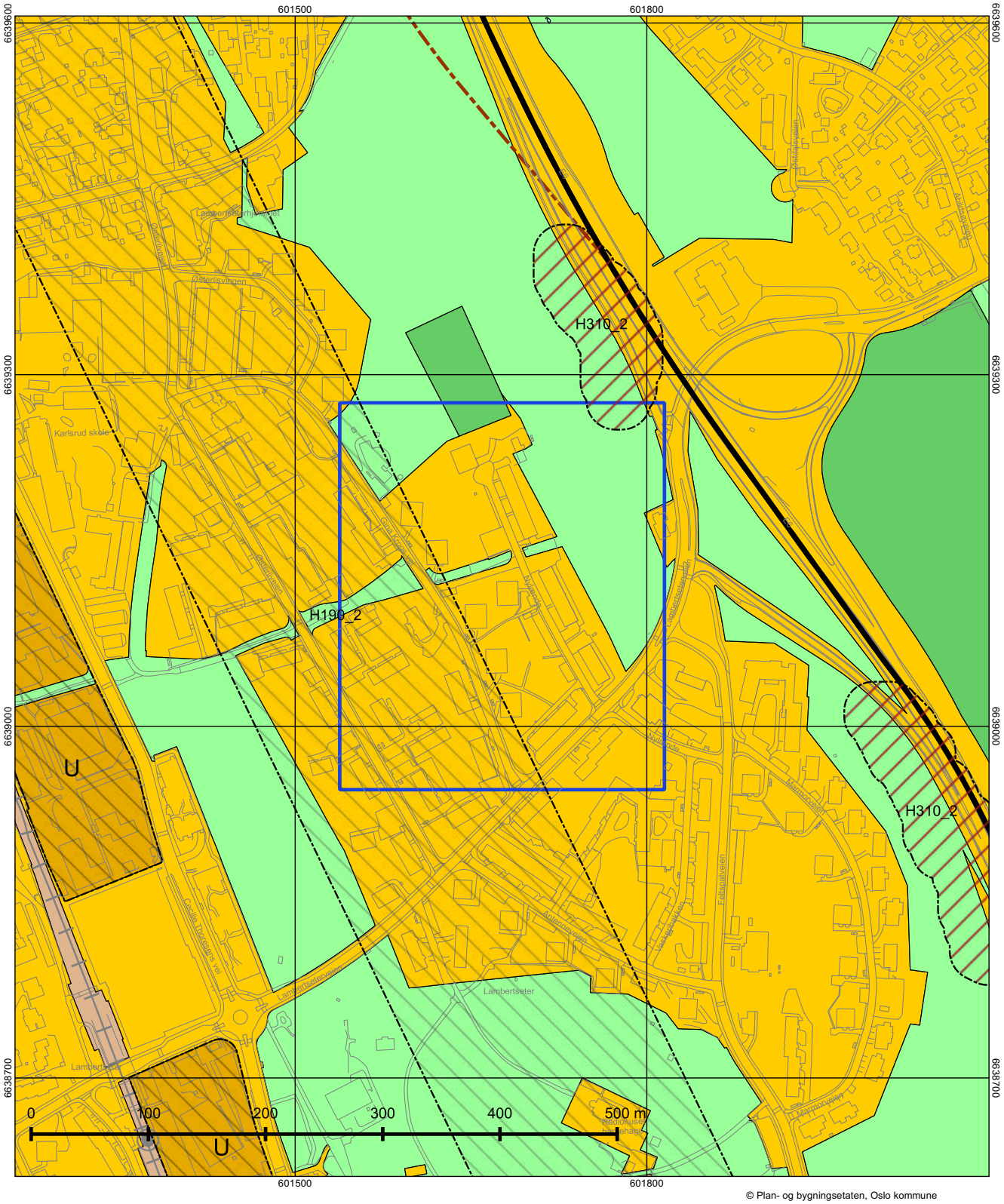
PlottID/Best.nr: 161003/ 86537186
Deres ref.:
Adresse: Nylænde 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/134

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: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161003/86537186
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Aksel Bredesen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537186
Deres ref: 9377123

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 134.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 134.

GNR. 159 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.12.1953.

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

27037 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 for Geodata
Seksjon Matrikkel

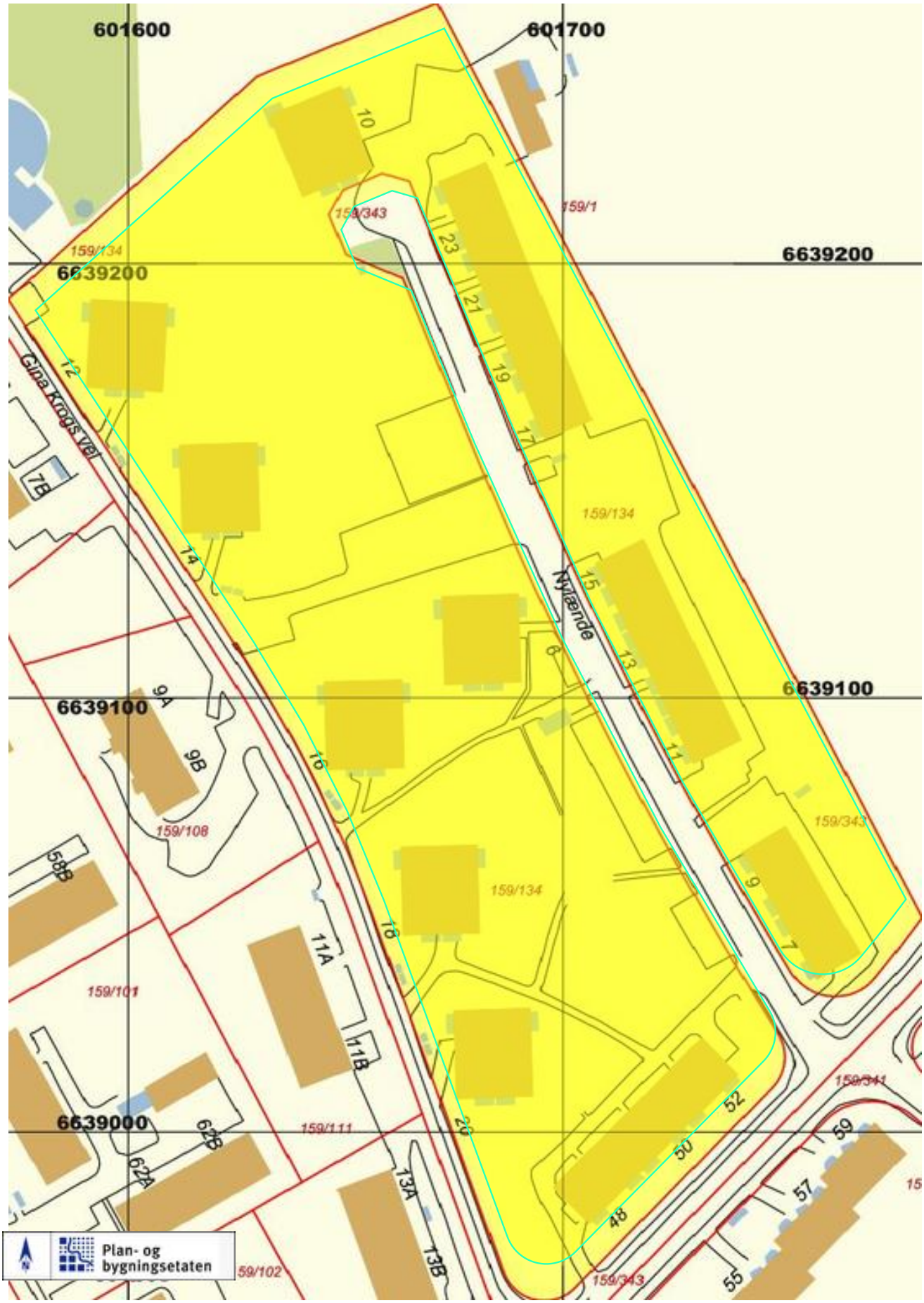
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


601600
601700
6639200
6639100
6639000
Gina Krogs Vei
Nyjaende
159/134
159/343
159/1
159/108
159/101
159/111
59/102
Plan- og bygningsetaten

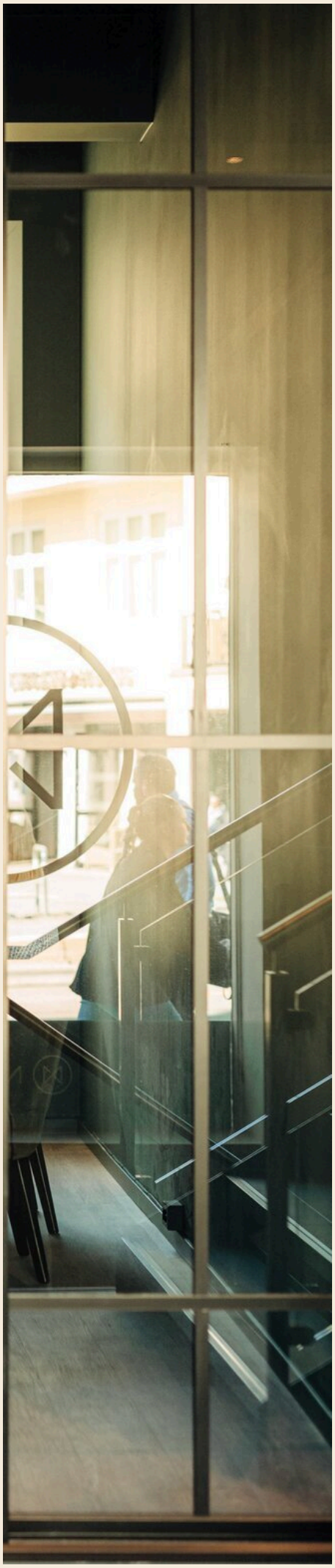

6639600
6639400
6639200
6639000
6638600
601800
602000
Lambertseter-
hjemmet
Østerdalsgata
Lambertseter
Lambertseter
gård
Plan- og
bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: 44-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nylænde 13 1154 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Aksel Bredesen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847