

Nylænde 6



Velkommen til

Nylænde 6



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Lambertseter

Lys og romslig 3-roms m/vestvendt balkong| V.vann inkl.|Attraktiv og sentral beliggenhet| God planløsning | Peis

Prisantydning	4 590 000,-
Fellesgjeld	125 000,-
Omkostninger	18 862,-
Totalpris	4 733 862,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 462,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no

Megler 2	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Attraktiv 3-roms leilighet på Lambertseter/Karlsrud med flott intern beliggenhet i Nylænde borettslag, i en rolig og familievennlig blindvei. Leiligheten har en gjennomgående god standard og svært god planløsning. Her får du en romslig entré, stor stue med plass til sofagruppe og spisebord, 2 soverom og separat kjøkken. Flott utsikt og lite innsyn.

- Verdt å merke seg:
- 3-roms med god standard, flytt rett inn!
- Godt med oppbevarings muligheter i 3 boder
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Delikat kjøkken fra 2017
- Hyggelig peisovn i stuen
- Nye vinduer og balkongdør i 2011
- Leiligheten ligger usjenert til
- T-bane til Oslo sentrum på ca. 20 min
- Nærhet til Lambertseter senter med "alt" man trenger, samt Symra Kino

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, entré, kott
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. 2 kjellerboder og en loftsbod
Total BRA: 14 kvm.



Nylænde 6

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet






DEN
NORSKE
TURISTFORENING
























DEN STORE BARNESANGBOKA
DEN STORE BARNESANGBOKA


Pacific Ocean




Miele




LAMBERTSETER
SENTER
Kaffebre







Informasjon

Nylænde 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0047/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159, bnr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 234 i Nylænde Borettslag, org.nr. 950948183

Selgere
Eirik Løkkemoen Bjerklund
Marianne Veiteberg Bjerklund

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
125 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 715 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 724 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 733 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3. etasje.

Antall soverom
2 soverom.

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, entré, kott
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. 2 kjellerboder og en loftsbod
Total BRA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Innvendige dører - 2: Døren subber i karm.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert lekkasjesvarsler/-stopper.
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Hovedsluket er ikke tilgjengelig. (Servant er satt oppå sluk). Fjerne eksisterende servant og erstatte den med en servant som gir tilgang til sluk. Kontakt rørlegger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Parkering

Parkeringsplasser og garasjeplasser går på ansinitet i borettslaget.
Borettslaget har flere ladeplasser som man kan betale for lading med mobil.
Ladeplassene er i Østerlisvingen 4-6 og Nylænde 17.
Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Skifte av dusjsett.31.10.2024. Trond Abrahamsen VVS.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd. Skråtakskonstruksjon i tre.
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Utvendig alu. kledning.
Balkongdør med glassfelt. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db). Ukjent alder.
Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 7,3 m^2. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.
Boligen har etasjeskille i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn på det minste soverommet. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 462,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV-anlegg/bredbånd, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, betjening av gjeld, forretningsførsel og diverse andre honorarer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 185 950,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 743 798,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått avtale med Telia som leverandør av TV/internett i borettslaget. Det pågår i disse dager oppgradering til fibernett og arbeidet er planlagt ferdigstilt i uke 24/2025.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter og ligger i bydel Nordstrand, Oslo kommune.

Pågående arbeider:
Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på 20%. Kostnadsramme på inntil kr 700 000. Kostnaden dekkes over driftsbudsjettet.

Tidligere arbeider:
Større vedlikehold og rehabilitering
2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.
2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri.
Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp).
2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på 11 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 125 000,- pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: HABA01-83987218390
Type: A
Restsaldo: 1.663.380,-
Restløpetid: 12 år
Term pr. år: 12 Flyt
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%

Lånenr: HABA02-83987218404
Type: A
Restsaldo: 25.688.848,-
Restløpetid: 16 år 6 md.
Term pr. år: 12 Flyt
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%

Lånenr: HABA03-83987243239
Type: A
Restsaldo: 3.929.810,-
Restløpetid: 24 år 2 md.
Term pr. år: 12 Flyt
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%

Lånenr: OBOS01-98207970034
Type: A
Restsaldo: 11.577.413,-
Restløpetid: 5 år 6 md.
Term pr. år: 12 Flyt
Type rente: Flyt
Rente: 5,63%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

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

Fellesformue
Kr 11 244,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 3 488 618,-

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes

Dyrehold
Se husordensregler punkt 7.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90285489

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 037 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte leiligheten på attraktive Karlsrud/Lambertseter har en svært god beliggenhet i borettslaget, samt i området forøvrig! Her har du et grønt og frodig utsyn fra leiligheten. Leiligheten ligger i en rolig blindvei med store grøntarealer og godt med luft mellom blokkene.

Det er kort avstand til Lambertseter senter med godt utvalg av forretninger. Flere dagligvareforretninger som Rema 1000 og KIWI svært nært og med søndags åpne Bunnpris på hjørnet av Lambertseterveien. For den treningsglade har du 7 minutters gange fra leiligheten til Sats Karlsrud og Sats Lambertseter. T-banestoppet Lambertseter ligger ca. 7 minutter fra leiligheten. Vil du ta deg en rask matbit eller en hyggelig middag, har Karlsrud og Lambertseter en rekke utvalg av spisesteder: Pizzabua ved Lamberseter senter, Pizzabakeren, Agave mexican restaurant, Kaffebrenneriet, Karlsrud mat og vinhus, Sushi og Thai Lambertseter og Nori Sushi Bar m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men approbasjon datert 27.01.1953. Det foreligger også gjenpart av ferdigattest datert 23.05.1958. Approbasjon er forgjengeren til

ferdigattest. Approbasjon er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 150,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 070,-

Samlet skal selger betale kr. 144 010,- 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 12. mai 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Nylænde 6

Nylænde 6

Nabolaget Nylænde - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	15 min 🚶 1 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	27 min 🚶 2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	5 min 🚗 3 km

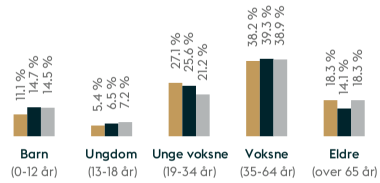
Offentlig transport

Nylænde	Linje 75C	3 min 🚶 0.2 km
Lambertseter	Linje 1, 4	9 min 🚶 0.6 km
Kastellet	Linje 13, 19	27 min 🚶 2 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min 🚗 4.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 7.2 km

Barnehager

Nylænde barnehage (1-5 år)	55 barn	3 min 🚶 0.2 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	79 barn	8 min 🚶 0.6 km
Tyrihans barnehage (1-5 år)	57 barn	9 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 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Lambertseter idrettsanlegg	10 min 🚶
⚽ Abildsøparken balløkke	13 min 🚶
⛷ SATS Lambertseter	9 min 🚶
⛷ SATS Karlsrud	9 min 🚶

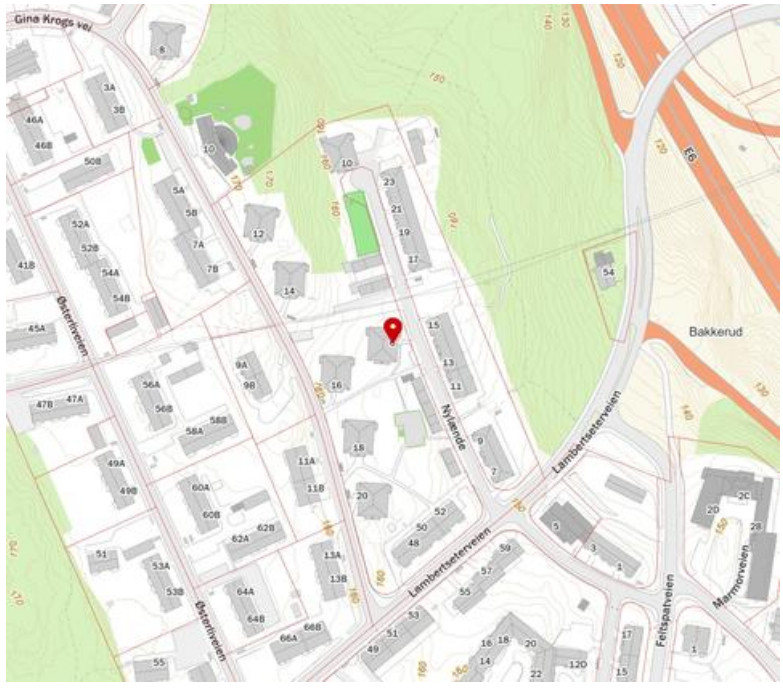
«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nylænde 6, 1154 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 134
Aksjenummer 234

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3032 **Referansenummer:** BZ1800

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Utvendig alu. kledning.

Balkongdør med glassfelt. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db). Ukjent alder.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 7,3 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. "Hele leiligheten ble pusset opp i perioden 2015-17" i følge nettannonse fra forrige salg.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i tegl med nyere røykrør. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider, men er dekket med dekorstein/-plater. Pipeløpene ble rehabilitert i regi av borettslaget 2016/2017 i følge nettannonse fra forrige salg.

Glatte innerdører.

Oppvarming: Det er montert elektrisk panelovn på det minste soverommet. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med dusjnisje og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

I følge styrets årsberetning er det i perioden 2004- 05 utført rehabilitering av alle bad. I følge nettannonse fra forrige salg ble det lagt nye fliser og montert ny innredning i 2016 av en tidligere eier.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i himling. Det er overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkeninnredning er fra 2017 i følge nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Bad: Forkrommede rør er trukket synlig langs veggen til servant, dusj og vaskemaskin. Stoppekraner plassert bak luke. I følge årsberetningen er det utført rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner i perioden 2004- 2005.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil på badet (naturlig avtrekk). Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

I følge styrets årsberetning er varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2004- 2005. Ikke vurdert utover at det er konstatert at det er varmt vann i springen.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

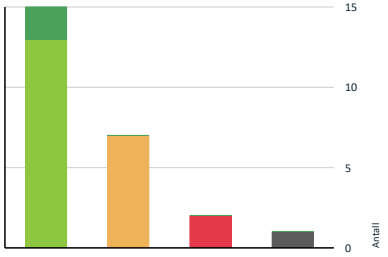
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

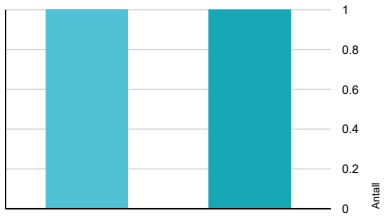
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag. Det er en egen opplisting av fremlagte dokumenter i rapporten.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som pen med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Utvendig alu. kledning.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdør med glassfelt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db). Ukjent alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning gjennom åpning i gulvet på balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm. Balkongen er på ca. 7,3 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

"Hele leiligheten ble pusset opp i perioden 2015-17" i følge nettannonse fra forrige salg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 9 mm. gjennom hele stuen og ca. 8 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl med nyere røykrør. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider, men er dekket med dekorstein/-plater.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Pipeløpene ble rehabilitert i regi av borettslaget 2016/2017 i følge nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Pipestokken er dekket med dekorstein/-plater som hindrer tilsyn etter sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører - 2

Lite soverom: Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dør.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn på det minste soverommet. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjnisje og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

I følge styrets årsberetning er det i perioden 2004- 05 utført rehabilitering av alle bad. I følge nettannonse fra forrige salg ble det lagt nye fliser og montert ny innredning i 2016 av en tidligere eier.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved døråterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i under servanten (ikke tilgjengelig). Hjelpesluk i dusjen. Ukjent membranløsning. Membranløsning ligger skjult i konstruksjonen og hovedsluk er ofte det eneste stedet man kan fastslå type membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ukjent type membranløsning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Hovedsluket er ikke tilgjengelig. (Servant er satt oppå sluk). Dette er et krav for å kunne rengjøre og inspisere.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Fjerne eksisterende servant og erstatte den med en servant som gir tilgang til sluk. Kontakt rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hjelpesluk i dusjen. Hovedsluket skimtes under servanten.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i himling. Det er overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.



Overstrømming under døren.

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkeninnredning er fra 2017 i følge nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert lekkasjesvarsler/-stopper. Dette anbefales. (Krav kom i 2010).

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Blandebatteriet er skjevt (ute av lodd). Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Rette opp blandebatteriet hvis mulig. Det kan se ut som benkeplaten har en skade som gjør at også lokal utbedring av benkeplaten er nødvendig.



Skjevt blandebatteri.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

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

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Bad: Forkrommede rør er trukket synlig langs veggen til servant, dusj og vaskemaskin. Stoppekraner plassert bak luke.

I følge årsberetningen er det utført rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner i perioden 2004- 2005.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

I følge årsberetningen er det utført rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner i perioden 2004- 2005.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil på badet (naturlig avtrekk). Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

I følge styrets årsberetning er varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2004- 2005. Ikke vurdert utover at det er konstatert at det er varmt vann i springen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Utskifting av defekt dimmer er utført av Tidemand Elektro i 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Utskifting av defekt dimmer er utført av Tidemand Elektro i 2025, men det foreligger ikke samsvarserklæring, kun faktura.

   Det er utført arbeider på det elektriske anlegget på badet i forbindelse med rehabilitering uten at det foreligger samsvarserklæring på det arbeidet. Forøvrig er det ukjent om det er utført arbeider på anlegget på kjøkkenet i 2017 eller i andre rom.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæringer) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	63			63	7
Kjeller		10		10	
Loft		4		4	
SUM	**63**	**14**			**7**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, entré, kott		
Kjeller		2 kjellerboder	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

BODAREALER E LAGT INN.

Himlingshøyde er ca. 2,40 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 3,7 og 6 m². Loftsbod på ca. 4 m². Loftsboden har skråtak. Bodene er merket med 3050.

Bod er påvist av eier og merket med leilighetsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet dimmer på lys i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	1

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Marianne Veiteberg Bjerklund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	134		0	27026 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nylænde 6

Hjemmelshaver
Nylænde Borettslag

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3050/NYLÆNDE BORETTSLAG	950948183	3050		Bjerklund Eirik Løkkemoen, Bjerklund Marianne Veiteberg

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
234

Kommentar
Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lambertseter i Oslo. Kort vei til Lambertseter senter, forretninger og servicetilbud. Området har god dekning med barnehager og skoler. Gangavstand til Lambertseter Gård, Lambertseter kunstgressanlegg med mer. Kort vei til marka. Kollektivdekningen består av buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med gangarealer, plen etc.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Nylænde 6, 1154 OSLO
Gnr 159 - Bnr 134
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BZ1800

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerklund, Eirik Løkkemoen	9578-5999-4-2894058	2025-05-07 19:42:31
Bjerklund, Marianne Veiteberg	9578-5992-4-3060220	2025-05-07 19:42:59

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
7. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nylænde 6, 1154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Eirik Løkkemoen Bjerklund, Marianne Veiteberg Bjerklund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90285489
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av dusjsett.31.10.2024. Trond Abrahamsen VVS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025.

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? Takstrapport 2025.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

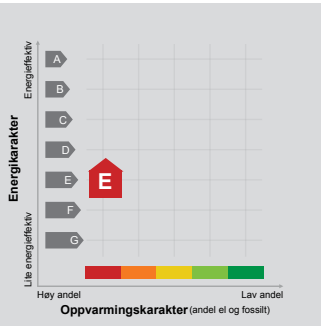
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0047/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nylænde 6
Postnummer	1154
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385501
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-116842
Dato	08.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Dafina Hadergjonaj
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: dafina@nordvikbolig.no

8502453 176/3050 07.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.05.2025.

Boligselskap:	176 Nylænde Borettslag	
Organisasjonsnr:	950.948.183	
Andelseier:	Eirik Løkkemoen Bjerklund	Marianne Veiteberg Bjerkl
Leieobjektnr:	3050	
Adresse:	Nylænde 6, 1154 OSLO	
Andelsnummer:	234	
Borettsinnskudd:	kr 6.340,–	
Hjemmeside:	https://vibbo.no/nylaende	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90285489.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 2024.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987218390	A	1.663.380,-	12 år	12		Flyt	5,55%
* HABA02-83987218404	A	25.688.848,-	16 år 6 md.	12		Flyt	5,55%
* HABA03-83987243239	A	3.929.810,-	24 år 2 md.	12		Flyt	5,55%
* OBOS01-98207970034	A	11.577.413,-	5 år 6 md.	12		Flyt	5,63%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.462,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.896,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	566,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	440,-	7.086,-	11.244,-	127.852,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HABA01-83987218390	4.915,-	47,-
* HABA02-83987218404	75.996,-	587,-
* HABA03-83987243239	11.623,-	73,-
* OBOS01-98207970034	31.890,-	563,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. mai 2025 kl. 18:00, Vaskeribakken 8.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Møtet starter kl. 18.00 presis, innregistrering fra kl. 17.30

Styret oppfordrer andelseierne til å delta på årsmøte.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om endring av vedtektene, nytt punkt 4-3
8. Forslag fra styret om endring av husordensreglene
9. Forslag fra styret om endring av husordensreglene
10. Forslag fra andelseier om mulighet for å kunne individuelt betale ned all egen fellesgjeld.
11. Forslag fra andelseier om å oppgradere lekeplassene på nedre felt
12. Forslag fra andelseier om å etablere bålplass på nedre felt
13. Forslag fra andelseier om å starte forprosjekt for oppussing av bad
14. Forslag fra andelseier om å utvide tiden for bruken av vaskeriet
15. Forslag fra andelseier om kartlegging av energioptimalisering Installasjon av solcellepanel på tak. For reduksjon av felleskostnader.

16. Valg av tillitsvalgte

17. 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 Jan-Erik Nielsen

Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0176 Årsregnskap 2024 med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr368 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 368 000.

Sak 7

Forslag fra styret om endring av vedtektene, nytt punkt 4-3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for å klargjøre andelseiers ansvar ved bygningsmessig endring av leilighetene. Vedtektenes pkt 4-3 foreslås endret fra:

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) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

Foreslås endret til;

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) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.

(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.

Styrets innstilling

Forslaget legges frem for generalforsamlingen, med følgende begrunnelse: Det er ofte spørsmål om å gjennomføre bygningsmessige endringer i leiligheten. Spørsmålene kommer med lite fakta, men kun muntlige begrunnelser, som f eks at megler har sagt at det er "bare å rive veggene, flytte kjøkken osv, mange har gjort det her" Styret ser et klart behov for klare og tydelige retningslinjer i forbindelse med byggesaker.

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 4-3 endres til det forslaget som foreligger fra styret.

Sak 8

Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene foreslås endret pkt 14. Dagens regler inneholder bestemmelser for leie av garasjer og parkeringsplasser. Reglene forslås endret slik at de kun gjelder leie av pakeringplasser.

Styrets innstilling

Husordensreglene pkt 14 foreslås endret fra dagens regler for garasje og parkering til regler for leie av parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endring av husordensreglenes pkt 14.

Sak 9

Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret om fullmakt til foreta endringer i husordensreglenes bestemmelser, vedr garasje/parkering.

Styret ber om fullmakt til å foreta nødvendige endringer tilpasninger i husordensreglenes bestemmelser vedr garasje og parkering.

Styrets innstilling

Som en følge av at garasjene er revet er det behov for å endre husordensreglenes bestemmelser slik at det er bestemmelser for parkeringsplasser. Styret ønsker generalforsamlingens fullmakt til å foreta tilpasninger slik at dagens bestemmelser gjelder parkeringsplasser,

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å foreta endringer i husrdenereglenes bestemmelser for garasje og parkering, til bestemmelser for parkering.

Sak 10

Forslag fra andelseier om mulighet for å kunne individuelt betale ned all egen fellesgjeld.

Forslag fremmet av:
Stig Andrè Vang Jonsgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Idag er det kun mulighet å betale ned ca 35 tusen individuelt på sin egen fellesgjeld etter det jeg fikk høre fra OBOS, å lurte på muligheten for å kunne betale ned alt (130 000 kr) om dette er mulig ? Hvor mye lavere blir evt felleskostnader ? Er det fordel med tanke på renter i lånet ?

Styrets innstilling

Styret har innhentet opplysninger fra OBOS:

Etablering av ordningen for flere av borettslagets lån vil koste kr 26 500,- pr lån, , samt kr 5000,- for den enkelte som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Borettslaget vil i tillegg få et årlig administrasjonsgebyr på kr 20 000.-.

Det er ingen som har nedbetalt din andel av fellesgjeld på noen år. Etter styrets skjønn er ordningen kostbar for borettslaget og den enkelte andelseier. Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke støtte forslaget om- undersøke muligheten, og å gjøre om alle borettslagets lån til IN-lån (individuelle nedbetaling)

Forslag til vedtak

Undersøke muligheten for å kunne nedbetale alle fellesgjeld for de som ønsker det.

Sak 11

Forslag fra andelseier om å oppgradere lekeplassene på nedre felt

Forslag fremmet av:
Frode Brattenberg, Nylænde 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om oppgradering av lekeplassene på nedre felt

Forslag fra Frode Brattenberg, Nylænde 6

Lekeplassene er gamle og har utdaterte apparater som ikke lenger er attraktive for barna. En oppgradering vil forbedre sikkerheten og trivselen for beboernes barn, samt skape mer liv da flere vil oppsøke lekeplassen og bruke den som treffplass.

Styrets kommentar: Det er planlagt en oppgradering, lekeplasser i 2025

Behandle sak

Styrets innstilling

Styret ønsker å vurdere alle 3 lekeplasser i borettslaget samlet. Styret støtter ikke forslaget om oppgradering av lekeplassen på nedre felt, men foreta en oppgradering av alle lekeplasser i borettslag. Det er allerede planlagt en oppgradering av lekeplasser i 2025. Pristilbud vil bli innhentet.

Forslag til vedtak

Forslaget om oppgradering av lekeplassen på nedre felt

Sak 12

Forslag fra andelseier om å etablere bålplass på nedre felt

Forslag fremmet av:
Frode Brattenberg, Nylænde 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å etablere bålplass på nedre felt En bålplass, for eksempel med en bålpanne, vil gi beboerne et hyggelig samlingssted for sosiale aktivitete og styrke fellesskapet i borettslaget - et trekkplaster for å skape mer liv.

Styrets innstilling

Dette vil bli vurdert sammen med den planlagte oppgraderingen av alle lekeplassene. Styret støtter ikke forslaget om å etablere bålplass på nedre felt, men tar det med seg i den videre arbeidet med planlegg av lekeplasser.

Forslag til vedtak

Forslag om å etablere bålplass på nedre felt

Sak 13

Forslag fra andelseier om å starte forprosjekt for oppussing av bad

Forslag fremmet av:
Øystein Wilhelmsen, Gina Krogs vei 18

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Starte forprosjekt til oppussing av bad. Grunnet forrige rehabilitering er 20 år siden.

Styrets innstilling

Boligselskapet har i utgangpunktet ikke noe ansvar for oppussing av baderom da overflater og tetthet på-baderom normalt er eiers ansvar. Boligselskapet sitt ansvar er ivaretatt ved at vann og avløpsrør inkludert sluk ble byttet for 20 år siden.

Forventet levetid på disse er normalt over 50 år og fellesskapet vil sånn sett ikke ha noen plikter enda. Det er imidlertid kun fellesrørene som er borettslagets vedlikeholdsansvar, oppussing av selve baderommene er andelseiers ansvar og ikke dekkes av borettslaget (selv om man ofte må pusse opp baderommene når først soilrør mv. må skiftes). Forslaget ikke gjelder skifte av fellesrør men «oppussing av bad».

Styret støtter ikke forslaget da det ikke foreligger noen indikasjoner for behov for å bytte vann og avløpsrør. Styret viser til alminnelige levetidsbetraktninger som er betydelig lengre enn 20 år,

Fra Sintef: https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/handle/11250/2788262

Forslag til vedtak

Oppstart av forprosjekt oppussing bad

Sak 14

Forslag fra andelseier om å utvide tiden for bruken av vaskeriet

Forslag fremmet av:
Frode Brattenberg Nylænde 6: om å utvide tiden for bruken av vaskeriet,

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens åpningstider gjør det vanskelig for mange beboere å få vasket klær etter jobb på ukedagene. Utvidede-åpningstider vil gi større fleksibilitet og bedre tilgjengelighet for alle.

Borettslaget har kontaktet forslagsstiller for en konkretisering av forslag vedr vaskeri? Hvilke tider foreslår du det skal være tilgjengelig?

Forslagstillers svar: Kanskje man også kan vurdere å låse det slik at hvis man har reservert 1 eller 2 vaskemaskiner kan man kun benytte 1 tørketrommel. F.eks i dag så er det noen som har reservert to vaskemaskiner samt er begge tromlene også tatt. Så de to resterende vaskene får ikke benyttet trommel før senere på dagen. Forstår at det kan være to forskjellige personer som har reservert en vask og en trommel hver. Noe å vurdere, men forstår om det ikke er ønskelig å endre på. Kjip situasjon.

Hvordan er det med vaskeriet i nylænde 17? Kan vi som tilhører 13 benytte oss av dette

Styrets innstilling
Vaskeriet er åpnet fra 08.00 til 20, Lørdager fra 08.00 til 18.00, søndager fra 12.00 til 17.00. Hensynet til de som har leiligheter over vaskeriene er av stor betydning.

Det foreligger ikke konkret forslag til endring av vasktider.

Forslag til vedtak
Utvidede åpningstider vil gi større fleksibilitet og bedre tilgjengelighet for alle.

Sak 15

Forslag fra andelseier om kartlegging av energioptimalisering Installasjon av solcellepanel på tak. For reduksjon av felleskostnader.

Forslag fremmet av:
Øystein Willhelmsen Gina Krogs vei 18

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Installasjon av solcellepanel på tak. For reduksjon av felleskostnader.

Styrets innstilling
Forslaget er interessant og styret anser at dette allerede inngår som et av flere element i prosjekt,-energioptimalisering som ble enstemming vedtatt på generalforsamlingen i 2024: Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på 20%. Slik styret vurdere saken er ikke nødvendig å vedta dette konkrete forslaget da det allerede er ivaretatt og forprosjekt energioptimalisering pågår.

Forslag til vedtak
Installasjon av solcellepaneler på tak

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Harriette Anna Utheim
- Terje G Bekkhus

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

- Harald Platou
- Lise Nikita Stefferud
- Morten Nyløkken

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

- * Velges i generalforsamlingen
- ` Velges i generalforsamlingen
- Velges i generalforsamlingen

Sak 17

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:

- Velges i generalforsamlingen

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

- *Velges i generalforsamlingen

Styrets årsrapport

Styret har avholdt møter etter behov, vanligvis en gang pr måned.

Det er avholdt beboermøte og ekstraordinær generalforsamlingen i forbindelse med garasje/parkeringsprosjektet. Garasjene ble vedtatt revet og det er etablert og oppgradert 79 parkeringsplasser.

Styret har et godt samarbeid med driftsavdelingen.

Prosjekter:

- Etablert steinmurer/ og oppgradering av uteområdene rundt P-plassene.
- Nye parkeringsplasser, med infrastruktur for lading der det tidligere var garasjer.
- Gjennomført oppgradering og utvidelse av parkeringsplassene i kvartalsveien Nylænde og Gina Krigs vei.
- Oppgradert et eksisterende område med P-plasser i Østerlisvingen.
- Fulført etablering av fortauet fra Lambertseterveien til rundkjøringen i Nylænde.
- Innført Elektronisk adgangssystem, med brikke på hovedinngangen til oppgangene.
- Tilgang til OBOS-nøkkelen, som gir mulighet til å låse opp hoveddør via telefon.

Det gjennomføres ukentlig faste tilsynsrunder HMS i borettslaget . Det er i løpet av året foretatt utskifting til LED lys i fellesarealer, dette arbeidet fortsetter i 2025.

Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 273 043**	**3 007 963**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 488 618	3 742 797
Tilbakeføring av avskrivning	14	281 293	286 002
Tillegg avgang anl. midler	14	891 702	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 741 619	-2 751 724
Innsk. øremerk. bankkto		-21 448	-11 995
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 078 690**	**1 265 080**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 194 353**	**4 273 044**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 263 915	5 837 186
Kortsiktig gjeld	-1 069 562	-1 564 142
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 194 353**	**4 273 044**

NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 462 282	2 387 017	2 413 224	2 465 496
Innkrevde felleskostnader	2	19 096 887	17 766 321	19 260 776	20 554 504
Ladeinntekter EL-bil		316 884	313 433	100 000	100 000
Andre inntekter	3	203 671	92 942	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 079 724**	**20 559 713**	**21 854 000**	**23 200 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 287 711	-2 041 277	-2 093 000	-2 033 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-281 293	-286 002	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-18 875	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-360 715	-342 560	-363 000	-381 000
Konsulenthonorar	7	-303 491	-25 094	-54 000	-130 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-10 508 890	-3 014 736	-4 107 000	-4 202 000
Forsikringer		-624 440	-629 809	-633 000	-723 000
Kommunale avgifter	9	-3 887 426	-3 324 263	-3 815 000	-4 350 000
Energi/fyring		-1 598 602	-1 932 597	-2 400 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 402 787	-1 331 512	-1 450 000	-1 508 000
Andre driftskostnader	10	-1 553 484	-1 460 070	-1 571 000	-1 667 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 269 314**	**-14 848 394**	**-17 268 000**	**-17 677 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 189 590**	**5 711 319**	**4 586 000**	**5 523 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 189 590**	**5 711 319**	**4 586 000**	**5 523 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	148 506	73 423	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 447 535	-2 041 945	-2 277 000	-2 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 299 028**	**-1 968 522**	**-2 252 000**	**-2 375 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 488 618**	**3 742 797**	**2 334 000**	**3 148 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 742 797		
Fra annen egenkapital		-3 488 618	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 410 228	2 583 223
Miljøbankkonto, øremerket		666 183	566 315
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 765 847**	**55 838 974**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	612
Forskuddsbetalte kostnader		1 058 962	993 902
Andre kortsiktige fordringer	15	213 285	212 378
Driftskonto OBOS-banken		701 857	1 985 319
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		97 830	84 930
Sparekonto OBOS-banken III		2 191 982	2 550 060
SUM OMLØPSMIDLER		**4 263 915**	**5 837 186**
SUM EIENDELER		**59 029 762**	**61 676 159**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	11 017 560	14 506 178
SUM EGENKAPITAL		**11 054 360**	**14 542 978**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 069 936	42 811 555
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Avsetning bomiljøtiltak	19	630 764	552 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 905 840**	**45 569 039**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		661 329	990 934
Skyldige offentlige avgifter	20	176 794	155 598
Påløpte renter		13 519	78 338
Påløpte avdrag		0	138 765
Annen kortsiktig gjeld	21	217 920	200 507
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 069 562**	**1 564 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 029 762**	**61 676 159**
Pantstillelse	22	75 406 180	71 406 180
Garantiansvar		0	0

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter for lading av el.biler samt viderefakturert for bistand til andre nabo borettslag.
Uteområder, steinsetting, etablering av fortau i Nylænde. Øvrige tiltak på grøntanlegg

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak;

• Økte personalkostnader skyldes bruk av overtid

• Konsulentbistand, som følge av vedtak garasje/parkeringsprosjekt og behov for byggeledelse

• Drift og vedlikehold se note 8.

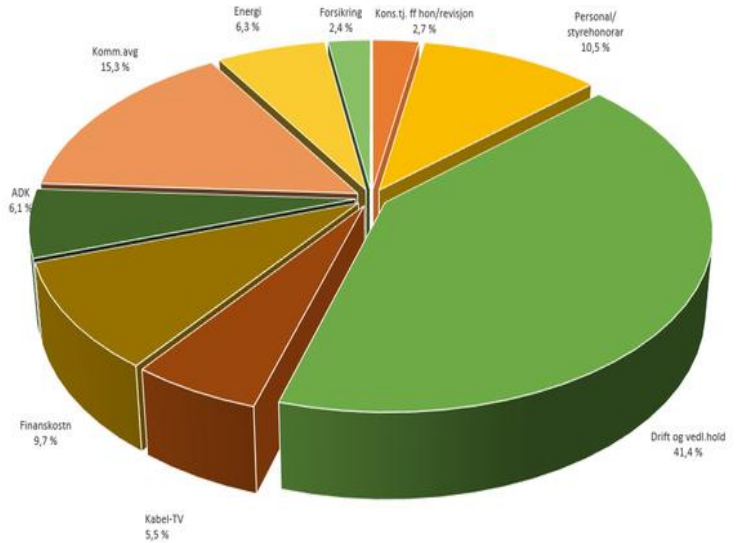
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Under posten drift og vedlikehold er det budsjettert for ordinær drift

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Revet garasjer og etablert parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde
2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.
2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri. Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledning (gjelder vann og avløp).
2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.
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.
2009 Oppgradering av lekeplasser.
2009 Måkepigger på takene.
2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
2007 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. juni kl. 17:30 og lukker 21. juni kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/176

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Behandling av sakene som ble utsatt på den ordinære generalforsamlingen
Det avholdes et beboermøte tirsdag 18.juni kl 17.00 til 18.00. I møtet vil styret gjennomgå sakens bakgrunn, styrets ansvar og vurdering av alternativene. Avstemningen foregår digitalt over 3 dager.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.
5. Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

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.

Forslag til vedtak

Heidi Svendsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sakens bakgrunn:

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene til en forsvarlig stand. For styret er det eneste fornuftige alternativet å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslagets vedlikeholdsansvar følger av vedtektenes punkt 2, som samsvarer med borettslagslovens §5-17. Når garasjene er så dårlige at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene, er utgangspunktet at borettslaget også plikter å bygge nye garasjer (vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig utskiftning).

Dette innebærer at dersom generalforsamlingen **ikke** vedtar å rive garasjene og etablere utendørsplasser med kvalifisert flertall (jf. brl. §8-9 nr. 1), så vil konsekvensen være at borettslaget **plikter** å oppføre nye garasjer.

Det er likevel nødvendig med generalforsamlingens vedtak for å få oppført nye garasjer og overholde borettslagets vedlikeholdsplikt, fordi vi er avhengige av eventuelt låneopptak med pant foran innskuddene som også krever vedtak med kvalifisert flertall (brl. §8-9 nr.4).

Styrets vurdering av alternativene:

Det er nå forespurt om tilbud fra flere leverandører, og disse viser at det etter styrets vurdering vil være uforsvarlige høye kostnader ved å etablere nye garasjer.

Styrets vurdering er at man må unngå for høy økning av borettslagets fellesgjeld som også vil påvirke boligenes markedsverdi. I tillegg vil en økning av borettslagets gjeld begrense muligheten for videre låneopptak for tiltak som er langt viktigere enn garasjer, Det er viktig å ha handlingsrom for helt nødvendige rehabiliteringer og utbedringer av borettslagets eiendomsmasse.

Styrets vurdering er derfor at vi sterkt anbefaler ut fra borettslagets økonomi å vedta riving av garasjer og etablering av nye utendørs plasser. Det bør her også ses hen til at det å ha en garasje må anses som et luksusgode. En biloppstillingsplass bør være tilstrekkelig for beboernes behov. Det faktum at kostnadene for garasjer må bæres av alle andelshavere, men kommer veldig få beboere til gode er noe styret har vektlagt.

Selv om styret kun anbefaler å rive garasjer og etablere nye utendørs parkeringsplasser, fremmes det et forslag om etablering av nye garasjer og fullmakt for låneopptak som sekundært forslag, fordi borettslaget plikter å oppføre nye garasjer dersom styrets forslag om å rive garasjer og etablere utendørsplasser ikke får nødvendig flertall. Styret anbefaler sterkt at dette ikke blir generalforsamlingens endelige vedtak.

Det bemerkes også at ved å etablere utendørs parkeringsplasser istedenfor oppføring av nye garasjer, vil man stå fritt til senere å oppføre garasjer når den generelle økonomiske situasjonen er forbedret.

Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning ved evt. bygging av nye garasjer

Styret anbefaler dersom dette blir resultatet at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da

stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere ved bygging av nye parkeringsplasser, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av garasjeplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m² BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Styret valgte å foreslå å utsette saken i ordinær generalforsamling 2. mai, da man ønsket å få oppdatert tilbud fra entreprenører på bakgrunn av høy økning i byggekostnader og for å kunne gi generalforsamlingen en konkret anbefaling i saken.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger med oppdaterte priser (siste tilbud innkommet 29.5):

Riving og oppføring av nye garasjeplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 12.700.000, -

- Tillegg entreprise kr. 1.000.000, -

- Prosjektledelse kr. 500.000, -

- Uforutsett/byggherrereserve 20% kr. 2.500.000, -

SUM kr. 16.700.000, -

Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 3.600.000, -

- Uforutsett/byggherrereserve 11% kr. 400.000, -

SUM kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det må oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørsplasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørsplasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at

kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved oppføring av nye garasjer

Ved oppføring av nye garasjer legges det til grunn at merkostnaden på kr. 12.700.000, - utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 800.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1250,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørsplasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1250,-

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 1.600,

Økning i fellesgjeld ved oppføring av nye garasjer

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 16.700.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 45.380, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader ved riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000,

- slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000, - for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000, - for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000, -.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000, - på ca. kr. 191.000, -.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 350,-

Økning i fellesgjeld

Ved etablering av utendørs parkeringsplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for forslag om riving av garasjer og oppføring av nye utendørs parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,
- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

Sak 5

Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sakens bakgrunn

Det vises i hovedsak til redegjørelsen over.

Styret anser at dersom forslaget om riving og etablering av nye utendørs plasser ikke får nødvendig flertall, så plikter borettslaget å oppføre nye garasjeplasser for å overholde borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget er imidlertid avhengig av generalforsamlingens vedtak for å få lån til å oppføre nye garasjeplasser. Det fremmes derfor som sekundært forslag om å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer.

Styret ønsker å signalisere at dersom dette vedtaket blir gjeldende vil flere av styremedlemmene vurdere sitt verv i styret. Det vises her til den vurdering av konsekvens et slikt vedtak kan føre til.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt i saksfremstillingen med en kostnadsramme på kr 16.700.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 16.700.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i det nye garasjeanlegget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.24
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** Nylænde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Svendsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt i saksfremstillingen med en kostnadsramme på kr 16.700.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 16.700.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i det nye garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nylænde borettslag

Møtedato: 02.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Grendehuset i vaskeribakken

Til stede: 61 Andelseiere4 representert ved fullmakt, totalt 65 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Are Stavsetra

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
   Vedtak: Han ble valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Alf Einar Haugen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 368 000
Vedtak: Godkjent

7. **Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt energioptimalisering**
   Forslag til vedtak; Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på 20%. Kostnadsramme på inntil kr 700 000. Kostnaden dekkes over driftsbudsjettet
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. **Forslag om riving av garasjer og oppføring av garasjer på samme sted**

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 15.000.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 15.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i nytt garasjeanlegg.

Vedtak: Saken ut settes og det lesses opp til en ekstraordinær generalforsamling før sommeren.

9. **Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.**

Dersom sak om riving og oppføring av nye garasjer ikke får kvalifisert flertall fremmes det alternativt forslag om å rive dagens garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.

Dette blir vesentlig billigere, men gir naturligvis en dårligere parkeringsløsning for andelseierne.

Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye parkeringsplasser

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000, - for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000, - for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000, -.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000, - på ca. kr. 191.000, -.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 350,-

Økning i fellesgjeld

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,
- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak. Saken utsettes og det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling før sommeren

Tellekorps:Henning Hoel og Heidi Svendsen

10. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble foreslått
Are Stavsetra og Anne Sparre

Anne Sparre trakk sitt kandidatur

Vedtak: Are Stavsetra ble valgt

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått
Claes K. Ericsson
Anne Sparre
Morten Nyløkken

Det skal velges 2 styremedlemmer til 2 år.

Vedtak: Anne Sparre og Claes K. Ericsson ble valgt

Som varamedlem for 1 år, er foreslått

- Gustav Foseid
- Harald Platou
- Kristian Hafsmo
- Unni Bækkevold

Gustad Foseid trakk seg og Morten Nyløkken stilte

Vedtak: Harald Platou, Kristian Hafsmo, Unni Bækkevold og Morten Nyløkken ble valgt ved akklamasjon

Valgkomite

Som valgkomitemedlem for 1 år, er foreslått
Elisabeth Jensen

Kandidater som ønsker å stille i generalforsamlingen
. Gustav Foseid og Jannicke Thom

Päivi Marjatta I Torgersen stilte mot Elisabeth jensen

Vedtak: Elisabeth Jensen, Gustav Foseid og Jannicke Thom ble valgt

11. Valg av delegat med varadelegat til OBOS` generalforsamling

Som delegert for 1 år, er Anne Sparre.
Som varadelegert for 1 år Sindre Maurud foreslått.
Vedtak: Valgt

Protokollen signeres av

Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Henning Hoel /s/	Heidi Svendsen /s/	Alf Einar Haugen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. juni kl. 17:30 og lukker 21. juni kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/176

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Behandling av sakene som ble utsatt på den ordinære generalforsamlingen
Det avholdes et beboermøte tirsdag 18.juni kl 17.00 til 18.00. I møtet vil styret gjennomgå sakens bakgrunn, styrets ansvar og vurdering av alternativene. Avstemningen foregår digitalt over 3 dager.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.
5. Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

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.

Forslag til vedtak

Heidi Svendsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sakens bakgrunn:

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene til en forsvarlig stand. For styret er det eneste fornuftige alternativet å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslagets vedlikeholdsansvar følger av vedtektenes punkt 2, som samsvarer med borettslagslovens §5-17. Når garasjene er så dårlige at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene, er utgangspunktet at borettslaget også plikter å bygge nye garasjer (vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig utskiftning).

Dette innebærer at dersom generalforsamlingen **ikke** vedtar å rive garasjene og etablere utendørsplasser med kvalifisert flertall (jf. brl. §8-9 nr. 1), så vil konsekvensen være at borettslaget **plikter** å oppføre nye garasjer.

Det er likevel nødvendig med generalforsamlingens vedtak for å få oppført nye garasjer og overholde borettslagets vedlikeholdsplikt, fordi vi er avhengige av eventuelt låneopptak med pant foran innskuddene som også krever vedtak med kvalifisert flertall (brl. §8-9 nr.4).

Styrets vurdering av alternativene:

Det er nå forespurt om tilbud fra flere leverandører, og disse viser at det etter styrets vurdering vil være uforsvarlige høye kostnader ved å etablere nye garasjer.

Styrets vurdering er at man må unngå for høy økning av borettslagets fellesgjeld som også vil påvirke boligenes markedsverdi. I tillegg vil en økning av borettslagets gjeld begrense muligheten for videre låneopptak for tiltak som er langt viktigere enn garasjer, Det er viktig å ha handlingsrom for helt nødvendige rehabiliteringer og utbedringer av borettslagets eiendomsmasse.

Styrets vurdering er derfor at vi sterkt anbefaler ut fra borettslagets økonomi å vedta riving av garasjer og etablering av nye utendørs plasser. Det bør her også ses hen til at det å ha en garasje må anses som et luksusgode. En biloppstillingsplass bør være tilstrekkelig for beboernes behov. Det faktum at kostnadene for garasjer må bæres av alle andelshavere, men kommer veldig få beboere til gode er noe styret har vektlagt.

Selv om styret kun anbefaler å rive garasjer og etablere nye utendørs parkeringsplasser, fremmes det et forslag om etablering av nye garasjer og fullmakt for låneopptak som sekundært forslag, fordi borettslaget plikter å oppføre nye garasjer dersom styrets forslag om å rive garasjer og etablere utendørsplasser ikke får nødvendig flertall. Styret anbefaler sterkt at dette ikke blir generalforsamlingens endelige vedtak.

Det bemerkes også at ved å etablere utendørs parkeringsplasser istedenfor oppføring av nye garasjer, vil man stå fritt til senere å oppføre garasjer når den generelle økonomiske situasjonen er forbedret.

Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning ved evt. bygging av nye garasjer

Styret anbefaler dersom dette blir resultatet at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da

stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere ved bygging av nye parkeringsplasser, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av garasjeplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m² BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Styret valgte å foreslå å utsette saken i ordinær generalforsamling 2. mai, da man ønsket å få oppdatert tilbud fra entreprenører på bakgrunn av høy økning i byggekostnader og for å kunne gi generalforsamlingen en konkret anbefaling i saken.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger med oppdaterte priser (siste tilbud innkommet 29.5):

Riving og oppføring av nye garasjeplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 12.700.000, -

- Tillegg entreprise kr. 1.000.000, -

- Prosjektledelse kr. 500.000, -

- Uforutsett/byggherrereserve 20% kr. 2.500.000, -

SUM kr. 16.700.000, -

Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

- Entreprisekostnad iht. tilbud kr. 3.600.000, -

- Uforutsett/byggherrereserve 11% kr. 400.000, -

SUM kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det må oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørsplasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørsplasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at

kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved oppføring av nye garasjer

Ved oppføring av nye garasjer legges det til grunn at merkostnaden på kr. 12.700.000, - utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 800.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1250,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørsplasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1250,-

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 1.600,

Økning i fellesgjeld ved oppføring av nye garasjer

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 16.700.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 45.380, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader ved riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000,

- slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000, - for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000, - for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000, -.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000, - på ca. kr. 191.000, -.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 350,-

Økning i fellesgjeld

Ved etablering av utendørs parkeringsplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for forslag om riving av garasjer og oppføring av nye utendørs parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,
- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

Sak 5

Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sakens bakgrunn

Det vises i hovedsak til redegjørelsen over.

Styret anser at dersom forslaget om riving og etablering av nye utendørs plasser ikke får nødvendig flertall, så plikter borettslaget å oppføre nye garasjeplasser for å overholde borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget er imidlertid avhengig av generalforsamlingens vedtak for å få lån til å oppføre nye garasjeplasser. Det fremmes derfor som sekundært forslag om å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer.

Styret ønsker å signalisere at dersom dette vedtaket blir gjeldende vil flere av styremedlemmene vurdere sitt verv i styret. Det vises her til den vurdering av konsekvens et slikt vedtak kan føre til.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt i saksfremstillingen med en kostnadsramme på kr 16.700.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 16.700.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i det nye garasjeanlegget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.24
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** Nylænde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Svendsen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Helge Andersen og Ragnar Sørensen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted. Dette er styrets forslag.

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000, - Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Riving av garasjer og opprette nye garasjeplasser på samme sted – Sekundært forslag fra styret

Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt i saksfremstillingen med en kostnadsramme på kr 16.700.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 16.700.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i det nye garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER
for
NYLÆNDE BORETTSLAG

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

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 12-16. 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 hundehold 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.

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 og 4.mai 2021, 4. april 2022.

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) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

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 4 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.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Broome Aluminiumprodukter AB
Stenåldersgatan 19

S-21376 MALMØ, SVERIGE

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950000795	95/12863

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	2. mars 1995

Arbeidssted : 159/0134 Nylænde 8-10
Byggherre : Nylænde Brl. v/Bjørn Johnsen, Nylænde 7, 1154 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER - INNGLASSING

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Farger og materialer godkjennes i henhold til notat datert 24.02.95, samt vedlagte fargekart. Jfr. mappe nr. 95/786.
Det må benyttes samme materiale og farger på alle blokkene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 20 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311648-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NYLÆNDE 6	Eiendom:	159/134
Tiltakshaver:	Nylænde Borettslag v/Styreleder Erling Randel	Adresse:	Nylænde 7, 1154 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Rehabilitering av våtrom

FERDIGATTEST – NYLÆNDE 6
REHABILITERING AV VÅTROM

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Nylænde Borettslag v/Styreleder Erling Randel, Nylænde 7, 1154, OSLO

159 / 134	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
	O.B.O.S.	Byarkitekt[illegible]		Tomt nr.: 6 til Nylande. ~~Kat 31/77~~
Blokk 12	Torggt. 17.			Parsell nr.: Sted: Lambertseter nor
				Ferdigattest: 23/5-58.

Veiattest: 24/7 53	Kloakkattest:	Feierattest: 24/7 53	Hageplan iorden: 11/8-57	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 18/12-52
						Retur: 28/4 53

Datum	Løp.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
13/12-52	4200		Våningshus	3/53	G.O. 18/2 -1-4+7+[illegible]
	9/11		(8 bl g)		
18/2 53	2895		Ver. rom kjøn. 6 bl g		G.O. 18/2 —
			Fasong rundf.	27/3 53	
			Prisb. WK		
			Dass-rn.	24/7.53	Se Bl. 8 Ringnes Bryggeri (223)
8/7 53			Bygn. (1 bl g)	28/	Utg 5/7 -
21/9 53			Bygn 3 bl g	8/8	Utg 21/9 -
25/9 53			Bygn. 3 bl g	30/9 53	Busch 23/9 -
			Dass-rn.	11/11 53	Dass-rn. Kristiansen (1162) Nylands Bad.
			Beregning 1 bl g	12/12 53	
16/12-53	20275		Dusbspalder 1 bl g	3/2 54	Kvis 18/12 -
12.4			Dusj. bygg Gjestens		Bidl. bl. 1
			Bygn. Asfalt	5/4.54	
28/2-55	3630		Innflytning.		
25/3-55	6519		Innflytning		
3/9-55	14180		Innflytning	V.S.	
			~~intabl~~.		Gjerstad 11/3. —
			Feilskr. ang. gjenstående	10/	
			arbeider.	V 57	
4/2 58	35182		Innang lov rutbl.		Vedl bl 1.
			Feilskr. Innang lov	17/3 58	
2nd.					

1 etg: 313.5	m²
2 etg: —	m²
3 etg: —	m²
4 etg: —	m²
Cell.:	m²
Uten:	m²
L: 12/3	

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. **Melding etter §§85,86, 84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

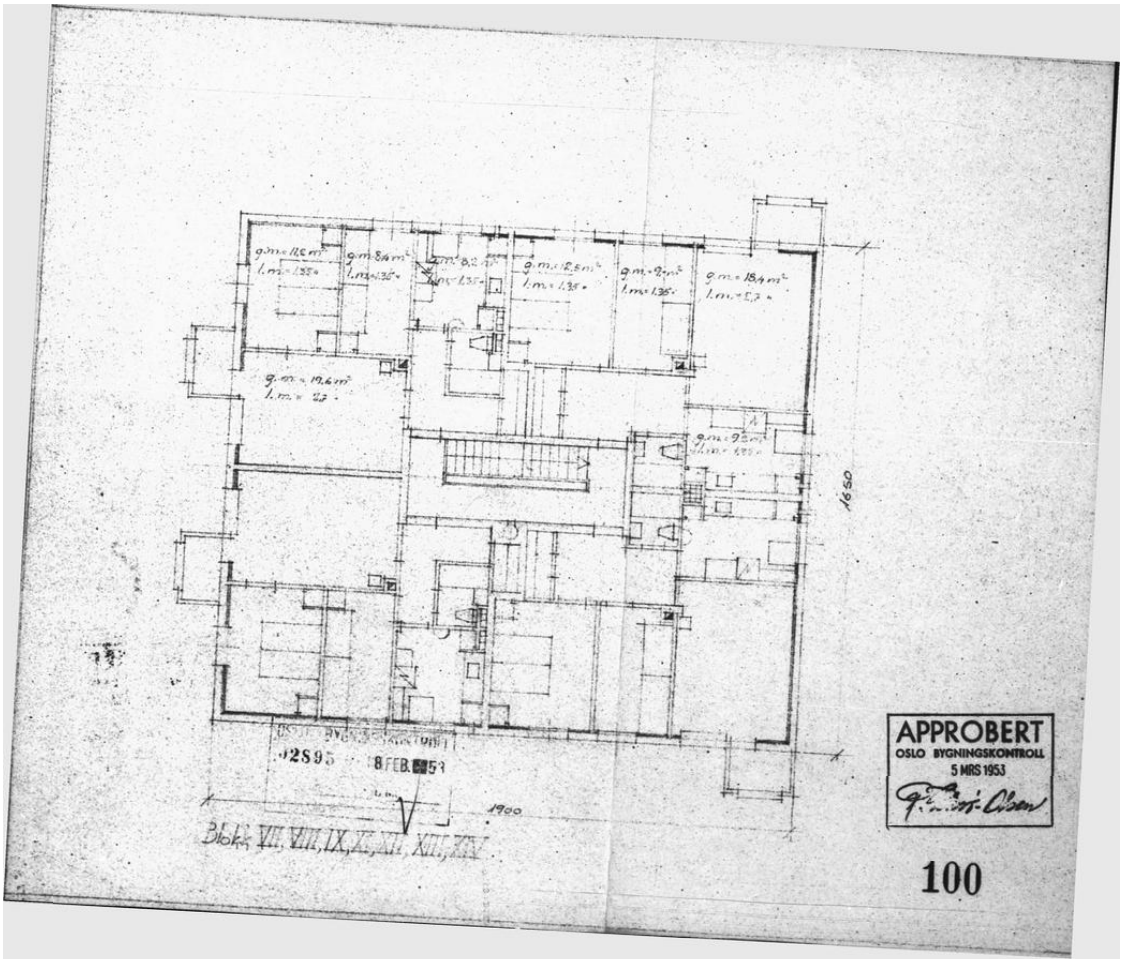
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde Vanskelig å se på VG-innsyn
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten ettertrykk tillatt ved kildeangivelse


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MRS 1953
8 FEB 53
1650
1900
100

Skatteetaten

Dato
09.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 948 183 Andelsnr 234

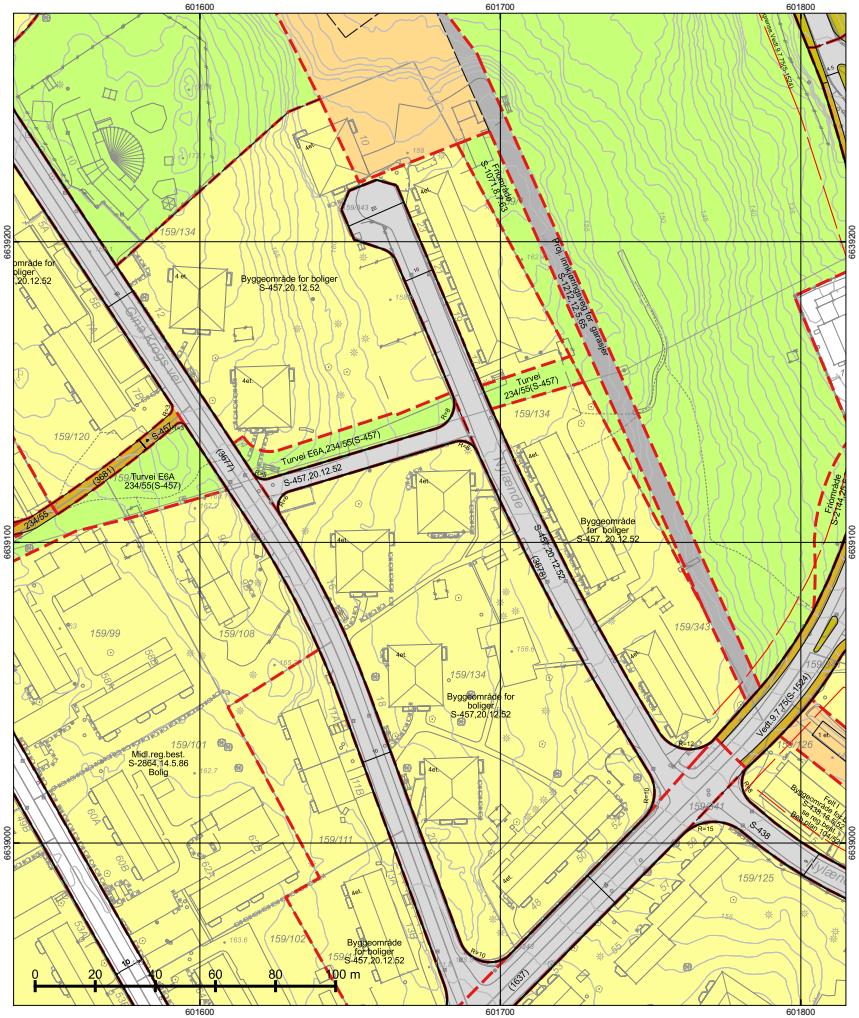
Eiendommens adresse:

Nylænde 6, 1154 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 185 950
Som sekundærbolig:	kr 4 743 798

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142535/ 86511544
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: NYLÆNDE 6
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

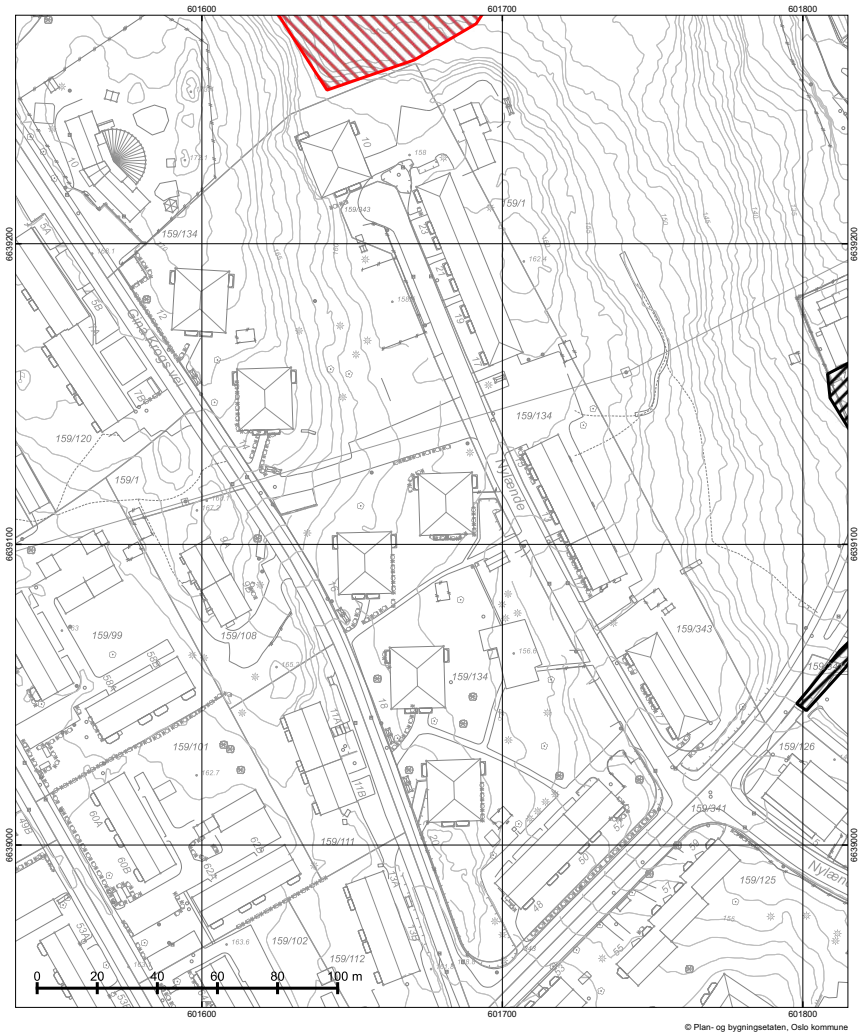
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

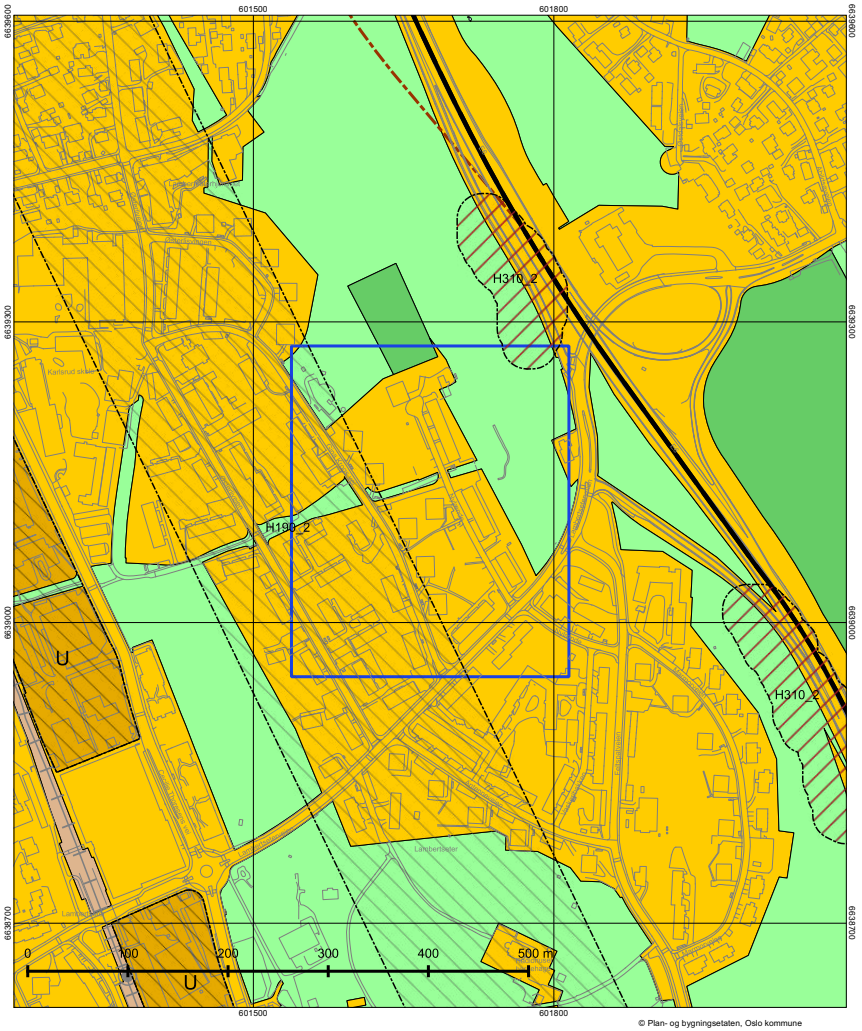
Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142535/ 86511544
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: NYLÆNDE 6
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142535/86511544
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dafina Hadergjonaj
NYLÆNDE 6

Dato: 07.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511544
8502452

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20250507 for NYLÆNDE 6.

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: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

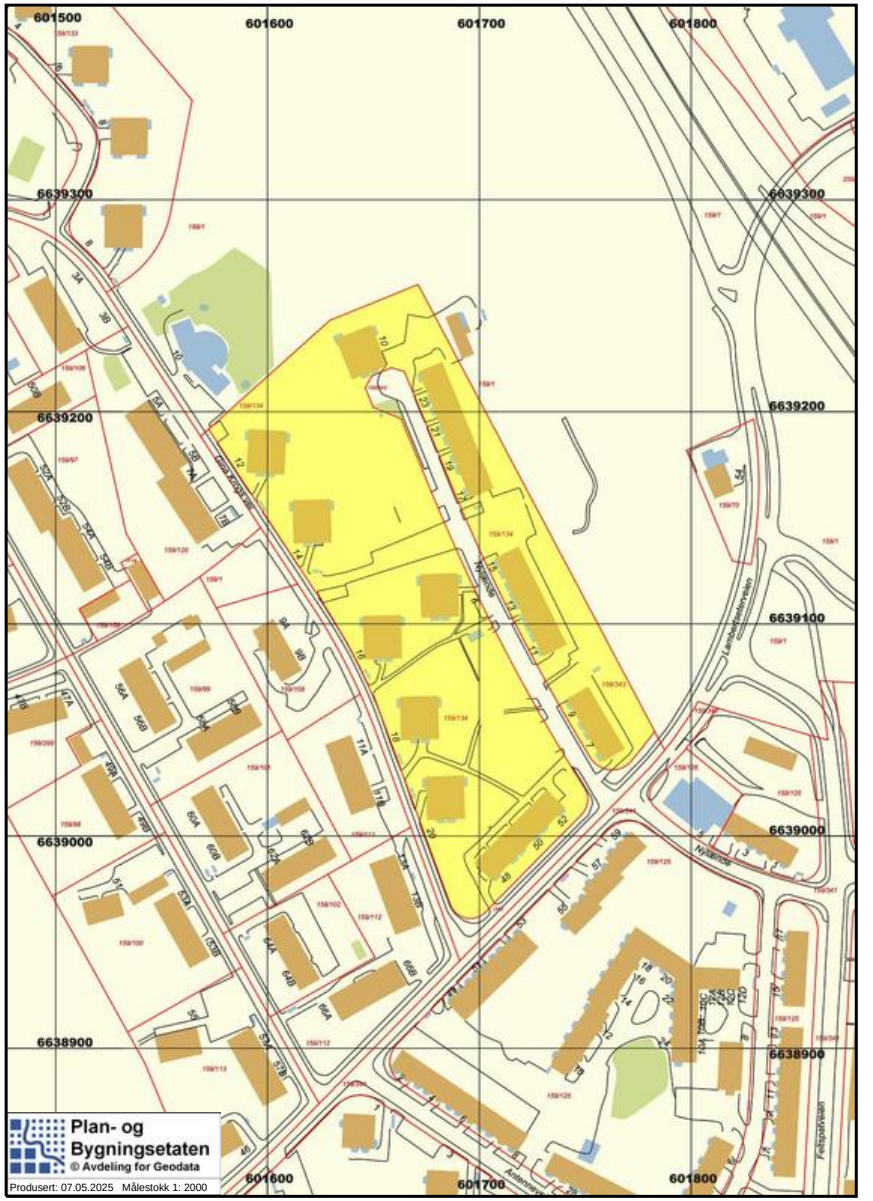
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-1212

Reguleringsplan for garasjer og parkerings-hus på grn. 159, bnr. 1 ,Lambertseter, Oslo

S-1212 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501356

Vedtaksdato: 12.05.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 44465, V080702

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

23455

Turvei E-6 a fra Nordre Lambertseter (Kolsrud) folkeskole til Bekkelagsbakkene friareal.

23455 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.03.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195503116
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-457

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-457

Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677,Lambertseter.

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201407
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 23455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nylænde 6 1154 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no