

Maridalsveien 311



Velkommen til

Maridalsveien 311



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Tåsen / Nydalen

Lys, stilren og gjennomgående 3-roms med vestvendt balkong - Utsikt mot fjorden og Holmenkollen - Peis - Garasje

Prisantydning	5 590 000,-
Fellesgjeld	141 084,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 740 646,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 406,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1952

Ansvarlig megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no




MATISSE
Museum of Modern Art
ATELIER DU VERT



Kort fortalt

- Lys, stilren og gjennomgående 3-roms med solrik balkong, utsikt og garasjeplass.

- Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde mellom Tåsen og Nydalen med nærhet til Blåsbortparken. Området er perfekt for deg som ønsker kort vei til marka, flotte turmuligheter langs Akerselva, gangavstand til Storo/Nydalen og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

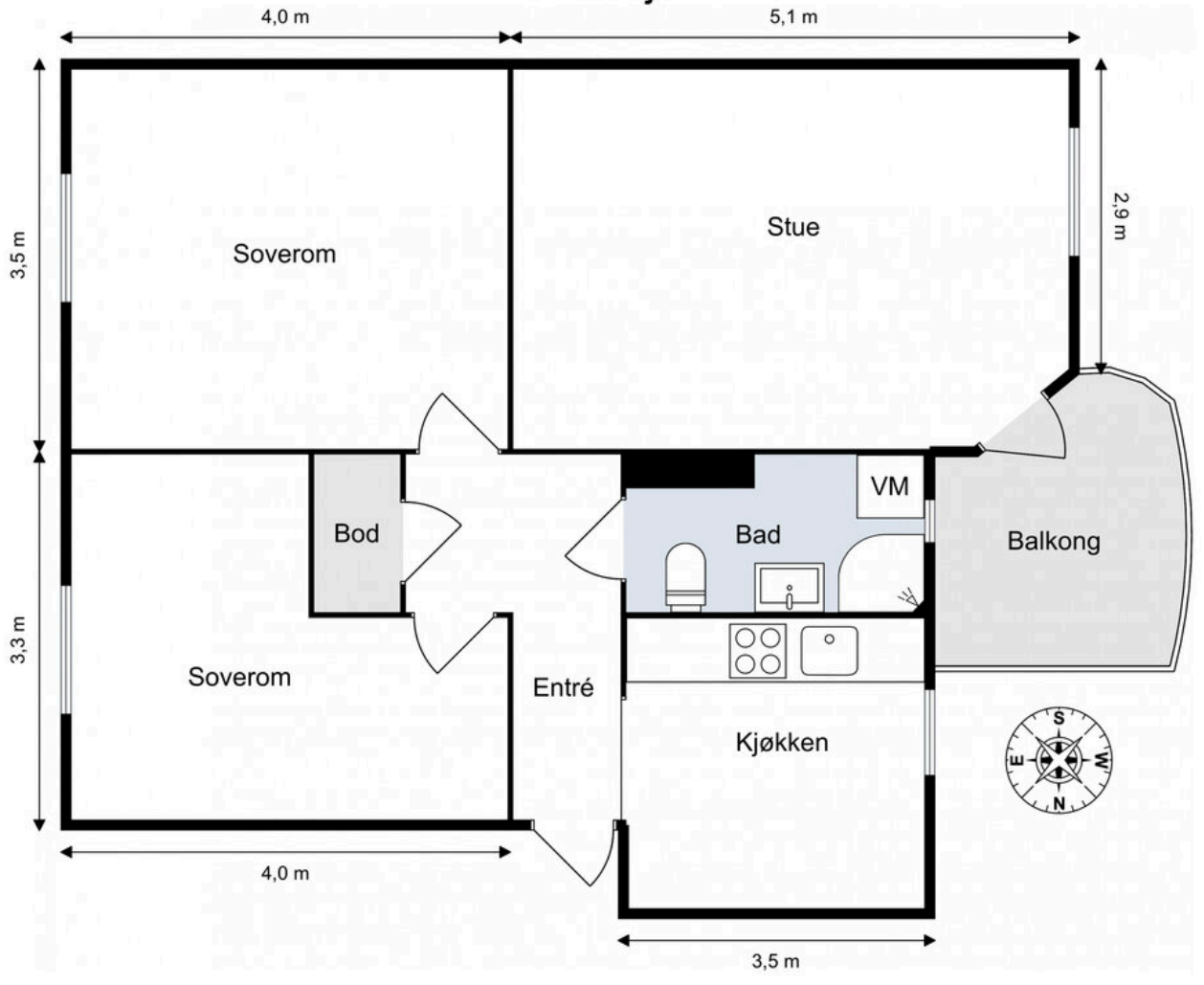
- Solrik, vestvendt balkong med utsikt mot Holmenkollen, fjorden og byen
- Garasje
- Vegger malt i lune fargetoner (2022)
- Moderne peis (2022)
- Separat, moderne kjøkken
- Soverom mot rolig område
- Rikelig med lagringsplass i fem eksterne boder
- Fellesvaskeri i bygget samt vogn- og sykkelbod
- Borettslaget er veldrevet, og har flotte fellesområder
- Beboere har fortrinnsrett til plass i Bukkene Bruse barnehage

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	5 kvm

Maridalsveien 311, 0872 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






MATISSE










HENRI MATISSE







Informasjon

Maridalsveien 311

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0478/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 311, 0872 OSLO
Gnr 58, bnr 188 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 71 i Nygård Borettslag, org.nr. 948473429

Selgere
Ida Elise Råbøl Kunzendorf
Edvard Kunzendorf

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
141 084,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 731 084,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 740 646,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 749 946,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, to soverom, bad, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten fem boder. To loftsboder med gulvflate på 6,3 kvm og 3,4 m, to kjellerboder på henholdsvis ca. 3,1 kvm og 2,3 kvm samt en skapbod på ca. 0,4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen kan det enkelt innredes med både knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte adkomst til kott som gir ekstra, skjult oppbevaringsplass. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med spiseplass. Moderne innredning med hvite, glatte fronter, fliser på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer som består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt plass til frittstående kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesonen. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat med masse skap- og benkeplass. God takhøyde gir deg mulighet for oppbevaringsplass i høyden. Det er god plass til spisebord med hyggelig plassering ved vinduet.

Stue:
Leiligheten har en innbydende, lys og gjennomført stue med store vindusflater og utgang til balkong. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisebord. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Videre sikrer den moderne (2022) peisen behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Selger opplyser at stuen ble helsparklet og malt i 2022, og er holdt i en lun fargetone.

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på 4,5 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Fra balkongen er det fantastisk utsikt mot Holmenkollen, fjorden og byen. Ifølge selger er det sol fra ca. 12.30 til 21.45 på sommeren.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene vender mot borettslagets fellesareal.

Bad:
Romslig bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights. Badet er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne (med forheng). Opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2001. Selger opplyser at det ble montert spotter og vifte på badet i 2022 og lys over speil i 2024.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat, parkett og fliser på badet.
Vegger: Vegger med malt betong og flislagte vegger på badet. Veggene ble malt i 2022.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,46 meter.

Parkering

Det medfølger garasjeplass. Felleskostnader for plassen kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten, og utgjør 400,- per måned (øker til 450,- fra 01.01.2026).

I følge selger så har garasjelaget i tidligere tider (noen tiår siden) vært under borettslaget, men har over tid blitt en egen enhet med eget årsmøte. Likevel har ikke garasjelaget eget org.nummer. Nå er det dialog mellom styret i garasjelaget og styret i borettslaget om:

1) At felleskostnadene for garasjene kan kreves inn av borettslaget.
2) Om en langsiktig leieavtale av grunnen garasjene står på.

Hva utfallet av prosessen blir er litt tidlig å si, alle som eier garasjer bor også i borettslaget.

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjeplasser til utleie (500/1000,- pt). Plassene leies ut etter gjeldende ventelister. Styreleder opplyste at det var ledig plass per 29.09.2025. Borettslaget har elbil-ladeplass.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Montert spotter på bad, vifte og ny dimmer, 2polet og plejd system for vifte. Utført av Boligelektrikeren 08.08.2023
Montert ny termostat til varmekabler på bad og to nye led spotter over speil. Utført av boligelektrikeren 19.09.2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis av Gnisten Peis og Murservice AS. Modell: Jøtul F 373V2 Advance til teglpipe. Tillegg: Det var ikke teglpipe, men rehab stålpipe i teglpipa. I tillegg var det 40 cm inn til pipa. Vi har kontrollerklæring for installasjon. Utført 07.10.2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tronslien AS. Drenert rundt alle byggene i borettslaget i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fra tidligere eiers salgsoppgave står det følgende: "29.09.2021 Skiftet sikring jordfeilbryter til kjøkken, skiftet til godkjent kontakt til varmtvannsbereder, kontrollert stikkontakter, byttet til ujordet på ene soverom, kontrollert inspisert godkjent takspotter, byttet ut takdimmer ene soverom. 11.02.2022 Skiftet sikinger i sikringsskap til godkjente sikringer med jordfeilbrytere. Ar Elektro AS"

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia utført kontroll 26.01.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er felles elbillader i borettslaget (2 stk)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren. Stue: Monterte nye stikk ujordet og en fireveis bak tv ujordet. Soverom 2 og Bod: Monterte ny stikk på soverom ujordet og trakk kabel til liten bod og monterte ny lampe og ujordet stikk. Utført 08.08.2023.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utfordring med fukt i denne blokken, men i blokk på andre siden av veien var det utfordringer med fukt i kjelleren. Derfor ble det gjennomført drenering for alle bygg i 2025 (kostnadsmessig best å ta alle på en gang).

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
Eventuell kommentar: Det ble observert skjeggkre i felles vaskerom for ca. 1,5 år siden, men vi har ikke benyttet vaskerommet, og har ikke observert skjeggkre i vår bolig.

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? Salgsoppgaven fra da vi kjøpte (februar 2022)

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har helt nylig solgt to næringseiendommer for til sammen 8,1 mill NOK. En vesentlig del av dette vil, etter det vi forstår, brukes til å redusere fellesgjelden.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Som kjøper av boligen medfølger også garasje nummer 37 (like utenfor boligen). Da blir man også medlem av garasjelaget som drifter garasjene. Til garasjelaget betales det felleskostnader på 400 kr/mnd. Det er vedtatt at disse skal økes til 450 kr/mnd 1.1.2026.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1951.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 4,5 kvm.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2004.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på kjøkken.

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:

- Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

- Balkongdør:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal

tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

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

- Innvendige dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l. Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater baderomsgulv:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Avtrekk:
Det er ikke lov å føre ventilasjonsluft ut gjennom vegg eller fasade uten styrets skriftlige godkjenning. Hentet fra vedtekter.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det registreres at varmtvannsberederen har skade på det ytre plastdekket rundt berederen, med oppflising og revnet overflate.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Peis i stuen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000-6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 406,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv/internett, trappevask, snømåking, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles byggforsikirng, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

TV/internett: 319,-

Felleskostnader: 5 087,-

Det faktureres i tillegg 400,- pr. mnd for garasjeplassen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 506 127,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 024 508,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.
- Nygård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473429, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

- Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/nygard
- Felles vaskekjeller i bygget. I 2025 er brukerbetalingen per år 1800 kr for ubegrenset bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

Borettslaget har solgt to næringslokaler, halvparten av inntekten skal redusere fellesgjelden. Dette vil skje etter overtagelse av lokalene (først i 2026). Dette vil gi lavere fellesgjeld, men ikke store endringer på felleskostnader. Styreleder vet ikke hvor mye endringen vil utgjøre per dags dato. Dette vil avgjøres etter budsjettet for 2026 er satt.

Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag
Vinteren 2025 ble det gjort en kartlegging og teknisk vurdering av 10 % av våtrommene og varmtvannsberederne i borettslaget. Kartleggingen ble utført av OBOS Prosjekt AS. Våtrom med tilhørende vann- og avløpsrør samt sluk ble rehabilitert som et fellesprosjekt i 2001, og begynner
å nærme seg sin tekniske levetid. Rapportens konklusjon viser at badene generelt har en god teknisk stand, og at det ikke er behov for noen ytterligere utbedringer i nærmeste fremtid.

Bad som er bygget etter forskriftene og som er godt vedlikeholdt kan holde seg i opptil 30 år avhengig av materialer og belastning, ifølge SINTEF Byggforsk. Registrerte forsikringssaker i forvaltningsportalen tilsier ikke problemer eller økende tendens til skader relatert til vann- og avløpsrør i borettslaget. Med bakgrunn i rapporten og etter en helhetsvurdering av styret, er det ikke behov for å sette i gang utskiftning av bad på nåværende tidspunkt. OBOS Prosjekt sin anbefaling er å skifte ut vann- og avløpsrør med tilhørende våtromsrehabilitering om 5-8 år (2025-2030). Styret foreslår derfor følgende:

Styret planlegger for utskiftning av bad i 2030. I forbindelse med totalrehabilitering av bad bør det også vurderes om det er nødvendig med utskiftning av vann- og avløpsrør, samt kjellerstrekk og hovedstoppekraner. Dette innebærer at de beboere som helt eller delvis velger å pusse opp badet nå, må påberegne at badet uansett blir byttet i 2030. Dersom antall forsikringssaker øker før 2030, vil styret vurdere oppgradering av bad tidligere.

Styret vil legge frem en milepælsplan om nye bad i borettslaget på ordinær generalforsamling våren 2026.
Geralforsamlingen tar dette til orientering.

Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307
Grunnmur og garasjer mot bakgården i Maridalsveien 305/307 er preget av tidens tann og manglende drenering, noe som har ført til skader på bygningsmassen. I mars 2024 ble det derfor gjennomført en befaring av garasjene. Se vedlagte rapport. Styret har vært i dialog med flere aktører og det er foreslått å utbedre de eksisterende skadene, men først etter at dreneringen er fullført, noe som blir gjort sommeren 2025. Uavhengig av nødvending vedlikeholde er dette en god anledning til å oppgradere garasjene med nye dører og elbilladere for å øke standarden og sikre en mer moderne og funksjonell løsning for beboerne. En oppgradering vil kunne gi bedre sikkerhet, økt brukervennlighet og tilrettelegging for en fremtid med flere elbiler. Imidlertid vil også en oppgradering med nye garasjedører og el-billader medfører økt kostnad for leietagerne av garasjeplasser. Å utbedre grunnmur og garasje er nødvendig og må gjennomføres. Ved et positivt vedtak på generalforsamlingen tar styret sikte på å gjennomføre prosjektet vinteren/vår 2025/2026. Styret har to alternativer dersom forslaget vedtas.
Forslag til vedtak 1:
Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke

prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.
Forslaget ble vedtatt

Det er planlagt rehabilitere borettslagets garasjer. Kostnadene skal sannsynligvis dekkes av de som leier garasjeplass. Det er ikke avklart finansiering per dags dato.

Alle vinduene i borettslaget skal kartlegges i høst og deretter legges det en plan for utskifting.

I 2024/2025 har styret, i tillegg til ordinær drift, konsentrert sin innsats om store prosjekter.
• Drenering: Styret har igangsatt og fått gjennomført dreneringsprosjektet i borettslaget. Arbeidet utføres av OBOS Prosjekt og Tronslien AS. Prosjektet anses som avsluttet sommeren 2025.
• Utvikling/salg av næringslokaler til bolig: Styret har aktivt jobbet videre med omgjøring av tidligere næringslokaler i Maridalsveien 284 og Nygård terrasse 6 til boliger. En milepæl ble nådd da Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i februar 2025 godkjente søknaden om å bygge boliger ved å gi rammetillatelse til borettslaget. Målet er å få på plass boliger i 2025/2026, der overskudd fra salg vil gi et sunt tilskudd til borettslagets økonomi. Våren 2025 har styret inngått avtale med et eiendomsmeglerfirma for salg av lokalene.
• Skadedyrbekjempelse: Nygård borettslag har inngått en ny avtale om skadedyrbekjempelse med Rentokil. Det vil bli satt ut nye bokser som skrus fast i veggen. Disse blir overvåket elektronisk og er effektive uten å bruke gift.

Større vedlikehold og rehabilitering
2024-2025 Drenering av alle 6 bygg i borettslaget
2024 Skifte av alle brannslukkingsapparater i fellesarealer
2023 Pipeløp i NT 10 renovert etter pipebrann av firmaet PEWI AS. Det er markert frisoner rundt alle pipeløp i fellesarealene. Alle ildsteder i regi av borettslaget inspisert i regi av Oslo Brann og Redning. Nytt utebord kjøpt inn ved uteplassen ved Maridalsveien286. Ny tørketrommel kjøpt inn i
vaskeriet i NT 2 Ny stor vaskemaskin
2021 Parkeringsplasser for leie etablert på borettslagets tomt.
2019 El-bil ladestasjon i drift
2018 Trær og brannsikring
2017 Vinduer, trefelling, rampe, dørpumper
2016 Dører, kanaler
2015 branndører og søppelskur
2014 Oppussing av kjeller, vaskerier og tak
2013 Utskifting av balkongbeslag
2012 Brannsikring og spyling av avløpsrør
2011 Balkongarbeider og radontiltak
2010 Tak, pipebeslag, fundamentering
2009 Maling, oppgradering fibernett
2008 Maling, skiftning bunnledninger
2007 Maling av oppganger
2006 Maling
2005 Maling/kloakkledning
2001 Våtromsrehabilitering

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for

mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 141 084,-pr. 01.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208203193
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 2 203 673,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208473573
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 8 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lånet er avdragsfritt frem til 2026. Kostnadene vil økt når den avdragsfrie perioden er over.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208203193
Restsaldo: 30 470,03
Kapitalkostnader: 996,80

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208473573
Restsaldo: 110 614,00
Kapitalkostnader: 485,50

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 324 031,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 061 750,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. 3164933

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 747 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et attraktivt område på Tåsen, rett ovenfor Nydalen, i bydel Nordre Aker. Her får du en ideell kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til urbane fasiliteter, grøntområder, kollektivtransport og populære turområder.

Leiligheten ligger i det velholdte Nygård Borettslag, med Blåsbortparken som nærmeste nabo. En innholdsrik nærpark med fotballmål, en fantastisk lekeplass for små og store barn og grøntarealer som egner seg for både lek, grilling og aking. I gangavstand finner du Tåsen Nærsenter med dagligvarebutikk, apotek, legesenter og tannlege. Storo Storsenter Oslos største kjøpesenter med over 130 butikker og spisesteder ligger kun 3-4 minutter unna med bil, og rett nedenfor finner du Odeon kino, Norges eneste IMAX-kino, samt flere spisesteder som Los Tacos, Johnny Rockets og Sabi Sushi. Flere matbutikker i nærheten med blant annet Spar Tåsen Senter (7 min), Coop Mega Nydalen (7 min), Rema Bjølsen (10 min), Kiwi Bjølsen (10 min)

Nydalen ligger kun fem minutters gange unna via gangvei fra Maridalsveien. Området har utviklet seg til å bli et levende nærsentrum med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder, som blant annet Xeast, Peppes Pizza, Nydalen Sushi og Nydalen Bryggeri og Spiseri. I Torgbygget i Nydalen finner du også Vinmonopol, apotek, parfymeri og en stor Coop Mega-butikk med ferskvaredisk.

Fra boligen er det kort vei til idylliske Akerselva, som byr på vakre tur- og sykkelstier fra Maridalsvannet i nord og helt ned til Oslo sentrum. Langs elva finner du både badeplasser og grøntområder, og området er et populært utgangspunkt for rekreasjon året rundt. I tillegg har du enkel tilgang til Nordmarkas innfartsårer

med turmuligheter, skogsløyper og skiløyper vinterstid enten via Maridalen eller grønne forbindelser som Havnabakken og Damefallene mot Sognsvann. Voldsløkka ligger også i nærheten og tilbyr et mangfold av fritidstilbud, inkludert skatepark, tennisbaner, sandvolleyball, fotballbaner, skøyteis og lekeområder.

For den som liker marka til fots, på sykkel eller på ski er dette utgangspunktet ideelt:
- Buss 54 fra Blåsbortveien til lysløyper på Brekkekrysset på 5 min (2 min å gå)
- Buss 51 fra Blåsbortveien til Skar i Maridalen (og de fantastiske Maridalsalpene) på 16 min
- Gjøvikbanen fra Nydalen Stasjon til Snippen, Movatn, Stryken eller Grua (8 min å gå)
- Voldsløkka med fotball, volleyball og løping (8 min å gå)

Flere utdanningsinstitusjoner er i nærområdet, deriblant Handelshøyskolen BI i Nydalen, Universitetet i Oslo på Blindern, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg, samt Bjørknes Høyskole og privatskole. For barnefamilier er det kort vei til Bukken Bruse barnehage, Tåsen barneskole og Nydalen videregående skole.

Området er godt tilrettelagt for både studenter, familier og pendlere, med enkel tilgang til offentlig transport. T-bane finnes på både Tåsen og Nydalen stasjon. Under følger noen eksempler
Til sentrum:
- T-bane 4 eller 5 fra Nydalen til Nationaltheatret på 11 min (6-7 min å gå)
- T-bane 5 fra Tåsen til Nationaltheatret på 11 min (7 min å gå)
- Buss 54 til fra Blåsbortveien til Jernbanetorget på 20 min (2 min å gå)
- Buss 37 fra Badebakken til St. Hanshaugen på 14 min (10 min å gå)

Til Lysaker:
- Buss 23 fra Bergrådveien til Lysaker på 18 min (4 min å gå)

Til Fornebu:
- Buss 24 fra Bergrådveien til Fornebu på 20 min (4 min å gå)

Til Oslo lufthavn:
- Flybuss fra Bergrådveien til OSL hver halvtime/time (4 min å gå)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om

reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr: 202455845
Saken gjelder: Maridalsveien 300 - Boligprosjekt
Planområdets størrelse: 11 163 m²
Arealstørrelse – ny bebyggelse: BRA=16 400 m² Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes:
Over terreng: Ca. BRA=3.400 m²
Under terreng: Ca. BRA=2.320m²
Utnyttelse m.m.: Maks tillatt BRA: 16 400 m² Antatt antall boenheter: 166 stk
Antatt leilighetsfordeling: 30-50 m² BRA = 66stk
80 m² BRA eller mer = 60stk
Det tillates ikke leiligheter mindre enn 30 m².
Utearealkrav: MUA (20 % BRA bolig): 2887 m2.
MUA terreng (60% MUA): 1732 m2
MUA solbelyst (40% av MUA): 1155 m2
MUA solbelyst terreng (40%): 693 m2

Saksnr: 202458988
Saken gjelder: Maridalsveien 292 - Flyktningboliger
Status: Saken er avsluttet

Saksnr: 201902658
Saken gjelder: Maridalsveien 299 med flere. Studentboliger og aktivitetspark Maridalsveien boligutvikling foreslår å omregulere Maridalsveien 299 fra småhus til studentboliger, og videreføre formålene friområde og park. PBE mener planforslaget følger opp kommuneplanens byutviklingsstrategi, og vi er positive til studentboliger. Vi ser at fortettingen går utover kulturmiljøet sett fra Maridalsveien. Planforslaget åpner for ca. 100 studentboliger, og maks. 200 kvm offentlig eller privat tjenesteyting. Bebyggelsen er delt i fire bygninger på 5-6 etasjer, og er utformet som lamellblokk i nord, og tre mindre blokker i sør. Byggeområdet er delt av Nydalen Bruks vei, og har derfor et oppdelt uteoppholdsareal. Planforslaget legger opp til oppgradering og tilgjengeliggjøring av offentlig friområde, og forbedring av tverrforbindelsen mellom Nydalen og Maridalsveien.

Saksnr: 201813512
Saken gjelder: Tåsenveien 71 - Blåsbortveien 18 - 32
Status: Saken er avsluttet

Pågående byggesaker
Maridalsveien 284 og Nygård terrasse 6 - Bruksendring av lokaler i underetasje til bolig. Saksnummer 202461865
Blåsbortveien 3 A - Innlemming av fellesareal, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202460960
Bakkehaugveien 21 - oppføring av enebolig - Hus C. Saksnummer 202509260
Bakkehaugveien 17 - oppføring av enebolig. Saksnummer 202509092
Bakkehaugveien 23 - Oppføring av enebolig - Hus D. Saksnummer 201906416
Maridalsveien 292 - Riving av bygningsfløy. Saksnummer 202314478

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/58/188:
16.07.1986 - Dokumentnr: 42944 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1952 - Dokumentnr: 11987 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:58 Bnr:23

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 669,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje kjøper av meg kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks betalt for 2 stk visninger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 229,- 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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Maridalsveien 311

Maridalsveien 311

Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 0.4 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	3 min 2 km

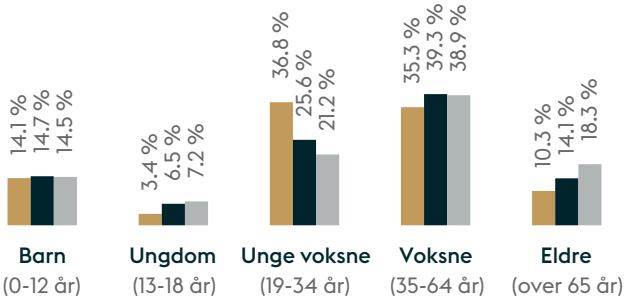
Offentlig transport

Blåsbortveien	Linje 51, 54	2 min 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Storo	Linje 11, 12, 18	18 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.3 km

Barnehager

Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	2 min 0.2 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år...	14 barn	3 min 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Nygård/Badebakken	1 228	613
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 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Tåsen skole	10 min
Bakkehaugen	10 min
EVO Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	8 min

«Badebakken er et barnevennlig område med flotte grøntarealer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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

Andelsleilighet
Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
OSLO kommune
gnr. 58, bnr. 188
Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1446 **Referansenummer:** JQ5698

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

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

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.

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Montert spotter på bad, vifte og ny dimmer, 2polet og plejd system for vifte. Utført av Boligelektrikeren 08.08.2022 Montert ny termostat til varmekabler på bad og to nye led spotter over speil. Utført av boligelektrikeren 19.09.2024
Montert ny peis av Gnisten Peis og Murservice AS. Modell: Jøtul F 373V2 Advance til teglpipe. Tillegg: Det var ikke teglpipe, men rehab stålpipe i teglpipa. I tillegg var det 40 cm inn til pipa. Det foreligger kontrollerklæring for installasjon. Utført 07.10.2022.
Stue: Monterte nye stikk ujordet og en fireveis bak tv ujordet.
Soverom 2 og Bod: Monterte ny stikk på soverom ujordet og trakk kabel til liten bod og monterte ny lampe og ujordet stikk.

Utført av Boligelektrikeren 08.08.2023.

Romerike Maler AS har helsparklet veggene i stua i november 2022.
Utenom dette malte vi veggene da vi flyttet inn (utenom det minste soverommet)

Opplysninger tilsendt på e-post.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 4,5 m², det er lagt terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt: 101 cm.

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat og parkett. . Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

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

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

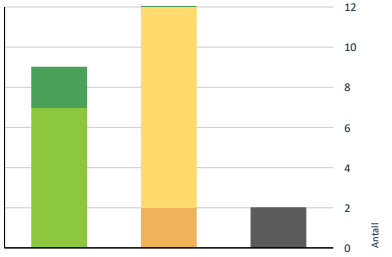
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 4,5 m², det er lagt terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt: 101 cm.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

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

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l. Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fuger bør skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke lov å føre ventilasjonsluft ut gjennom vegg eller fasade uten styrets skriftlige godkjenning. Hentet fra vedtekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det registreres at varmtvannsberederen har skade på det ytre plastdekket rundt berederen, med oppflising og revnet overflate.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

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

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						9	9
3. etasje	66			66	5		66
Kjeller		5		5			5
SUM	**66**	**5**			**5**	**9**	**80**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- Loftboder har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6,3 m² og 3,4 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3,1 m² og ca. 2,3 m².
- En skapbod på ca. 0,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, 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

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)
Andelsleilighet	66	0

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	58	188		0	4747.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 311, 0872 OSLO

Hjemmelshaver
Nygård Borettslag. org.nr. 948473429

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948473429		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Edvard Bolstad Kunzendorf og Ida Elise Råbøl Kunzendorf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
71	63 844 *31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	3164933			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 retninglinjer 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, branncelle 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 brannetekniske 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.

Maridalsveien 311 , 0872 OSLO
Gnr 58 - Bnr 188
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/JQ5698

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

Mæhlum, Ida Elise Råbøl	9578-5999-4-3660906	2025-10-10 12:41:05
Kunzendorf, Edvard Bolstad	9578-5993-4-4027462	2025-10-10 12:43:14

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
10. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0478/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 311, 0872 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ida Elise Råbøl Kunzendorf, Edvard Kunzendorf

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2022

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: 3164933
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Montert spotter på bad, vifte og ny dimmer, 2polet og plejd system for vifte. Utført av Boligelektrikeren 08.08.2023. Montert ny termostat til varmekabler på bad og to nye led spotter over speil. Utført av boligelektrikeren 19.09.2024

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis av Gnisten Peis og Murservice AS. Modell: Jøtul F 373V2 Advance til teglpipe. Tillegg: Det var ikke teglpipe, men rehab stålpipe i teglpipa. I tillegg var det 40 cm inn til pipa. Vi har kontrollerklæring for installasjon. Utført 07.10.2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tronslien AS. Drenert rundt alle byggene i borettslaget i 2025.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier sin salgsoppgave: "29.09.2021 Skiftet sikring jordfeilbryter til kjøkken, skiftet til godkjent kontakt til varmtvannsbereder, kontrollert stikkontakter, byttet til ujordet på ene soverom, kontrollert inspisert godkjent takspotter, byttet ut takdimmer ene soverom. 11.02.2022 Skiftet sikinger i sikringsskap til godkjente sikringer med jordfeilbrytere. Ar Elektro AS"

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia har utført kontroll 26.01.2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er felles elbillader i borettslaget (2 stk)

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren. Stue: Monterte nye stikk ujordet og en fireveis bak tv ujordet. Soverom 2 og Bod: Monterte ny stikk på soverom ujordet og trakk kabel til liten bod og monterte ny lampe og ujordet stikk. Utført 08.08.2023.

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

Eventuell kommentar: Ikke utfordring med fukt i denne blokken, men i blokk på andre siden av veien var det utfordringer med fukt i kjelleren. Derfor ble det gjennomført drenering for alle bygg i 2025 (kostnadsmessig best å ta alle på en gang).

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

Eventuell kommentar: Det ble observert skjeggkre i felles vaskerom for ca. 1,5 år siden, men vi har ikke benyttet vaskerommet, og har ikke observert skjeggkre i vår bolig.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra da vi kjøpte (februar 2022)

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

Eventuell kommentar: Borettslaget har helt nylig solgt to næringseiendommer for til sammen 8,1 mill NOK. En vesentlig del av dette vil, etter det vi forstår, brukes til å redusere fellesgjelden.

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?
Ja

Beskriv: Som kjøper av boligen medfølger også garasje nummer 37 (like utenfor boligen). Da blir man også medlem av garasjelaget som drifter garasjene. Til garasjelaget betales det felleskostnader på 400 kr/mnd. Det er vedtatt at disse skal økes til 450 kr/mnd 1.1.2026.

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: 5-0478/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kunzendorf, Edvard Bolstad	2025-10-10	Mæhlum, Ida Elise Råbøl	2025-10-10

Identifikasjon

bankID Kunzendorf, Edvard Bolstad

Identifikasjon

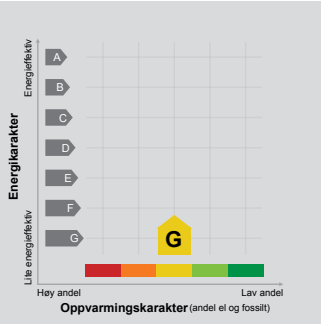
bankID Mæhlum, Ida Elise Råbøl

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 311
Postnummer	0872
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80159277
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-176623
Dato	05.10.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0478/25 . Vår ref.: 0121-1-3023 Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	NYGÅRD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948473429
Andelseier:	Kunzendorf, Edvard Bolstad
Medeier:	Kunzendorf, Ida Elise Råbøl
Leilighetsnummer:	3023
Adresse:	Maridalsveien 311, 0872 OSLO
Andelsnummer:	71
Gnr.	58
Bnr.	188

Borettsinnskudd: Kr. 3 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 3164933.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

TV/internett er fordelt etter nytte og spesifisert på egen linje fra og med 01.02.2023. 12 garasjeplasser styres av borettslaget og leies ut ved ledighet. Ved salg av leilighet, må andelseier si opp leid garasjeplass til styret. Borettslaget har i tillegg eget garasjelag, kontakt styret for videre kontaktinfo til garasjelaget. Styret er ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling Det foreligger vedtak på generalforsamling i 2022 og ekstraordinær generalforsamling i 2023 om salg av tidligere utleielokaler til bolig. Vedlikehold/rehabilitering: det ble vedtatt å drenere samtlige 6 hus på ekstraordinær generalforsamling 2023 under forutsetning av at prosjektet holder seg innenfor en ramme på henholdsvis 9,34 mill for dreneringe samt tilleggskostnader på 1,875 mill for bl.a. utskitning av bunnledninger. Prosjektet skal lånefinansieres, men ved salg av tidligere utleielokaler, skal halvparten av inntekter fra salget brukes til å innfri dette lånet. Oppstart av drenering høst 2024, fullføres 2025. Opptak av lån på 8 mill. for å finansierer prosjektet, hvorav 1. delutbetaling på 4 mill. utbetalt i januar 2025 og 2. delutbetaling på 4 mill. i februar/mars. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Det ble på ordinær generalforsamling 27.05.19 vedtatt å utrede innglassing av verandaer i Maridalsveien 305-311, samt gjerder langs Maridalsveien. Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/nygard

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208203193
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 203 673,00
Innfrielsesdato:	30.06.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208473573
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	8 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til 31.12.2025	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 406,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	319,00	
Felleskostnader	5 087,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	82,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 712,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	63 844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208203193
Restsaldo:	30 470,03
Kapitalkostnader:	996,80

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208473573
Restsaldo:	110 614,00
Kapitalkostnader:	485,50
Avdragsfrihet til 31.12.2025	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 141 084,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Christoffer Eid Wiig, e-post: nygard@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 121
NYGÅRD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYGÅRD 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 20. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/121

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Annen informasjon

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte om saker til generalforsamlingen på Tåsen seniorsenter 20. mai kl. 18.00.

Ev. manuelle stemmer kan leveres styret på informasjonsmøte.

Dersom 10% av andelseierne krever at generalforsamlingen avholdes fysisk etter at innkallingen er sendt ut, skal styret tilrettelegge for at dette blir gjennomført dersom kravet kommer innenfor rimelig tid, det vil være innenfor et par dager etter at innkallingen er gjort kjent. Ny innkalling vil da sendes ut.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Vask av fasader i Nygård borettslag

8. Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.
9. Orienteringssak Drenering
10. Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307
11. Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag
12. Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRD 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 Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eivind Milton Saaghus som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Eivind Milton Saaghus er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport for 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 0121 Nygård Borettslag.pdf
5. S 121 Årsregnskap 2024 Nygård borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf
7. 3.02 0121 Nygård Boretslag-betong befaring 09.04.2024 (ID 170698) rev1 (ID 170854).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 250.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 185 250.

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorarer er et tilleggshonorar i forbindelse med styrets arbeid med drenering, samt det faste honoraret til valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 28 000.

Forslag til vedtak
Andre honorarer settes til kr 28 000.

Sak 7

Vask av fasader i Nygård borettslag

Forslag fremmet av:
Marthe Kimsås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering. Det er nå grønske og møkk oppetter veggene.

Styrets innstilling
Styret er positive til innspillet, men har innhentet tilbud fra vaktmester på vask av fasaden, og dette blir ganske dyrt da man ikke kan bruke høytrykkspyler. Tilbudet styret har mottatt er på nesten 300 000 kroner.

Styret vil vurdere dette videre sammen med andre oppgaver, men det må ses i sammenheng med samlet økonomi og vedlikeholdsbehov.

Styret mener dette er for dyrt nå og anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering.

Sak 8

Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinteren 2025 ble det gjort en kartlegging og teknisk vurdering av 10 % av våtrommene og varmtvannsberederne i borettslaget. Kartleggingen ble utført av OBOS Prosjekt AS.

Våtrom med tilhørende vann- og avløpsrør samt sluk ble rehabilitert som et fellesprosjekt i 2001, og begynner å nærme seg sin tekniske levetid. Rapportens konklusjon viser at badene generelt har en god teknisk stand, og at det ikke er behov for noen ytterligere utbedringer i nærmeste fremtid.

Bad som er bygget etter forskriftene og som er godt vedlikeholdt kan holde seg i opptil 30 år avhengig av materialer og belastning, ifølge SINTEF Byggforsk. Registrerte forsikringssaker i forvaltningsportalen tilsier ikke problemer eller økende tendens til skader relatert til vann- og avløpsrør i borettslaget.

Med bakgrunn i rapporten og etter en helhetsvurdering av styret, er det ikke behov for å sette i gang utskiftning av bad på nåværende tidspunkt. OBOS Prosjekt sin anbefaling er å skifte ut vann- og avløpsrør med tilhørende våtromsrehabilitering om 5-8 år (2025-2030). Styret foreslår derfor følgende:

Styret planlegger for utskiftning av bad i 2030. I forbindelse med totalrehabilitering av bad bør det også vurderes om det er nødvendig med utskiftning av vann- og avløpsrør, samt kjellerstrekk og hovedstoppekraner. Dette innebærer at de beboere som helt eller delvis velger å pusse opp badet nå, må påberegne at badet uansett blir byttet i 2030. Dersom antall forsikringssaker øker før 2030, vil styret vurdere oppgradering av bad tidligere.

Styret vil legge frem en milepælsplan om nye bad i borettslaget på ordinær generalforsamling våren 2026.

Forslag til vedtak

Geralforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 9

Orienteringssak Drenering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2023 ble beboerne informert om behovet for drenering rundt våre bygninger. Styret har, etter råd fra OPAK og OBOS Prosjekt, valgt å skifte drenering rundt samtlige hus. Styret har, med hjelp fra OBOS Prosjekt, innhentet anbud fra flere firmaer, og valget har falt på Tronslien AS. Dreneringen har medført at Nygård Borettslag har måttet ta opp et lån for å finansiere dreneringen, som så langt, i begynnelsen av mai 2025, har hatt en kostnad på ca. 9 mill. kroner.

Arbeidene med dreneringen startet opp i november 2024 og er godt i gang. Dreneringen forventes å være sluttført vår/sommer 2025.

Det har blitt utført fuktsikring mot grunnmur med en grunnmursplate og ca. 50 mm isolasjon på utsiden for å hindre kondens på alle hus. Det har blitt utført utskifting av masser langs grunnmuren til drenerende masser. Det har blitt etablert drensrør med fall langs grunnmuren slik at drensvann blir ledet til en drenskum eller et fordrøyningsmagasin. Takvann, som i dag har utkastere langs bygningsveggene, vil bli ledet bort fra bygningene i åpne renner mot gangveiene.

Det har blitt skiftet ut avløpsrør/drensrør utvendig i MV305/307. I de øvrige bygningene har dette arbeidet blitt utført tidligere.

I forbindelse med dreneringen er gangveien ved MV 284/286 blitt endret. Søppelcontainere for mat- og papiravfall er allerede flyttet til NT 2. Styret planlegger en bedre renovasjonsløsning på sikt for alle blokkene i Nygård Borettslag.

I sluttfasen frem til ferdigstillelse av dreneringen vil det bli fylt på med mer jord, kantstein vil bli lagt tilbake, samt at elvestein vil erstatte tidligere prydbusker langs bygningene. Det vil bli sådd med gressfrø for å lage ny gressplen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 10

Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Grunnmur og garasjer mot bakgården i Maridalsveien 305/307 er preget av tidens tann og manglende drenering, noe som har ført til skader på bygningsmassen. I mars 2024 ble det derfor gjennomført en befaring av garasjene. Se vedlagte rapport. Styret har vært i dialog med flere aktører og det er foreslått å utbedre de eksisterende skadene, men først etter at dreneringen er fullført, noe som blir gjort sommeren 2025.

Uavhengig av nødvending vedlikeholde er dette en god anledning til å oppgradere garasjene med nye dører og elbilladere for å øke standarden og sikre en mer moderne og funksjonell løsning for beboerne. En oppgradering vil kunne gi bedre sikkerhet, økt brukervennlighet og tilrettelegging for en fremtid med flere elbiler. Imidlertid vil også en oppgradering med nye garasjedører og el-billader medfører økt kostnad for leietagerne av garasjeplasser.

Å utbedre grunnmur og garasje er nødvendig og må gjennomføres. Ved et positivt vedtak på generalforsamlingen tar styret sikte på å gjennomføre prosjektet vinteren/vår 2025/2026. Styret har to alternativer dersom forslaget vedtas.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307
- Mot Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

2. Ved reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen oppgraderes også standarden på garasjene med nye garasjedører, elbilladere og andre forbedringer. Dette vil koste 3,6 mill. kroner. Styret doble prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

Sak 11

Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nygård borettslag har to fellesvaskerier, henholdsvis i Nygård terrasse 2 og Maridalsveien 309. Under strømkrisen i 2022/2023 ble tørkerommene avstengt, og beboerne har siden enten tørket klær på tørkeloftene (12 stk), tørketrommel i vaskeriene (2 stk) eller i leilighetene.

Fra 1. februar 2024 ble det innført brukerbetaling for vaskeriene i Nygård borettslag. For tiden, 2025, er brukerbetalingen per år 1800 kr for ubegrenset bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

I 2024 var det 14 andelseiere som betalte for å bruke vaskerommene. Styret estimerer at det var ca. 25 brukere av vaskeriene før innføringen av brukerbetaling i 2024. Det er 72 andelseiere i borettslaget.

I 2023 kjøpte borettslaget inn én ny vaskemaskin til en innkjøpspris på 97 000 kr, og en ny tørketrommel til en innkjøpspris på 82 000 kr. Installeringskostnader er inkludert i beløpene over. Borettslaget eier til sammen fire vaskemaskiner (produksjonsår 1986, 1988, 1998 og 2023) og to tørketromler (1998 og 2023). Flere av disse maskinene har overskredet sin tekniske levealder.

Å kjøpe inn en ny vaskemaskin og ny tørketrommel vil koste cirka 190 000 kr. Dette er et minimum for å opprettholde begge vaskeriene. Å opprettholde ett vaskeri vil koste minimum 100 000 kr for innkjøp av en vaskemaskin

I 2024 har borettslaget hatt 16 000 kroner i service- og reparasjonskostnader på maskinene. Kostnadene er knyttet til feilbruk og fordi maskinene er gamle. I tillegg er det brukt ca. 32 000 kr i strøm for de to vaskeriene i 2024. Da er strømstøtte trukket fra. Brukerbetalingen for vaskeriene for borettslaget var 19 350 kr i 2024.

Borettslaget står overfor et veivalg: Skal vi videreføre to vaskerom eller skal vi redusere til ett vaskerom? Hvis borettslaget kun skal ha ett vaskerom, vil styret anbefale å videreføre vaskeriet i Maridalsveien 309. Bakgrunnen for at styret peker på videre drift av vaskeriet i Maridalsveien 309 er at det er flest beboere som bruker dette.

Subsidie per andelseier/bruker er 48 000 kr – 19 350 kr = 28 650 kr delt på 14 brukere = 2046 kr per bruker per år.

Styret vil invitere beboerne til en diskusjon i denne saken. Det er mulig å legge inn kommentarer i denne saken som styret tar med seg i det videre arbeidet.

Styret inviterer også beboerne til å gi uttrykk for hvilken vei de synes styret bør arbeide: forslag til vedtak er dermed rådgivende vedtak for styrets videre arbeid.

Forslag til vedtak 1

1. Styret bør arbeide for å opprettholde to vaskerier, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026.

Forslag til vedtak 2

2. Styret bør arbeide for å videreføre kun ett vaskeri, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026 og alternativ bruk av lokalet.

Sak 12

Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom. Styret i borettslaget vil i 2025 ha en gjennomgang av bomberommene i borettslaget for å forsikre oss at de er i henhold til forskrifter og regelverk. Styret vil komme med en redegjørelse om dette på neste ordinære generalforsamling. Det er myndighetene som bestemmer om når krav av klargjøring og rydding av bomberom skal iverksettes. Hvis et slikt krav kommer, må beboere med bod eller sykkel i bomberommene fjerne dette innen 72 timer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

0121 Nygård Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder 1 år foreslås:

Christoffer Wiig Skovveien 26

B. Som styremedlemmer 2 år foreslås:

Marit Elisabeth Helland Maridalsveien 286

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

Som styremedlemmer 1 år foreslås:

Ida Elise Råbøl Kunzendorf Maridalsveien 311

Magnus Annweiler Maridalsveien 286

C. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem 1.

Vegard Thilo Halleland Nygård Terrasse 2

Varamedlemmer

Per Henric Söderlund Nygård Terrasse 10

Andreas Midtgaard Johansen Nygård Terrasse 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

E. Som valgkomité foreslås:

Leder

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6.

Medlemmer valgkomiteen:

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

Gjermund Winnæs Nygård Terrasse 8

14.03.2025

For valgkomiteen, Nygård Borettslag

Elizabeth Kimsås

Innstilling

Roller og kandidater

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

- Christoffer Eid Wiig

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

- Bjørn Håkan Rytterlund
- Marit Elisabeth Helland

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

- Ida Elise Råbøl Kunzendorf
- Magnus Matfeld Annweiler

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

- Andreas Midtgaard Johansen
- Per Henric Söderlund
- Vegard Thilo Halleland

Sak 14

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:

- Björn Håkan Rytterlund

Sak 15

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Aasta Siri Schawlann

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

- Gjermund Winnæs
- Jon McDonald Aursnes

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christoffer Eid Wiig	Skovveien 26
Styremedlem	Anne Grethe Høvik	Maridalsveien 286
Styremedlem	Marit Elisabeth Helland	Maridalsveien 286
Styremedlem	Ida Elise Råbøl Kunzendorf	Maridalsveien 311
Styremedlem	Björn Håkan Rytterlund	Maridalsveien 305
Varamedlem	Andreas Midtgaard Johansen	Nygård Terrasse 8
Varamedlem	Vegard Thilo Halleland	Nygård Terrasse 2
Varamedlem	Per Henric Söderlund	Nygård Terrasse 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Björn Håkan Rytterlund	Maridalsveien 305

Valgkomiteen

Jon Macdonald Aursnes	Maridalsveien 305
Elizabeth Kimsås	Maridalsveien 284
Aasta Siri Schawlann	Nygård Terrasse 6

Kontaktinformasjon
Styret: nygard@styrerommet.no.
Se Nygård Borettslags hjemmeside på vibbo.no/nygard for ytterligere informasjon.

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

Generelle opplysninger om Nygård Borettslag
Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.
Nygård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473429, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 58/169,170,183 og 188. Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 15 329 m2.

Borettslaget 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. Nygård Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I 2024/2025 har styret, i tillegg til ordinær drift, konsentrert sin innsats om store prosjekter.

- **Drenering**: Styret har igangsatt og fått gjennomført dreneringsprosjektet i borettslaget. Arbeidet utføres av OBOS Prosjekt og Tronslien AS. Prosjektet anses som avsluttet sommeren 2025.

- **Utvikling/salg av næringslokaler til bolig**: Styret har aktivt jobbet videre med omgjøring av tidligere næringslokaler i Maridalsveien 284 og Nygård terrasse 6 til boliger. En milepæl ble nådd da Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i februar 2025 godkjente søknaden om å bygge boliger ved å gi rammetillatelse til borettslaget. Målet er å få på plass boliger i 2025/2026, der overskudd fra salg vil gi et sunt tilskudd til borettslagets økonomi. Våren 2025 har styret inngått avtale med et eiendomsmeglerfirma for salg av lokalene.

- Skadedyrbekjempelse: Nygård borettslag har inngått en ny avtale om skadedyrbekjempelse med Rentokil. Det vil bli satt ut nye bokser som skrus fast i veggen. Disse blir overvåket elektronisk og er effektive uten å bruke gift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntekter er ca. 60 000 lavere enn budsjettert grunnet senere innkreving fra garasjelaget for 2. halvår, samt noe eiendomsskatt og avvik for innkreving parkering/garasje.

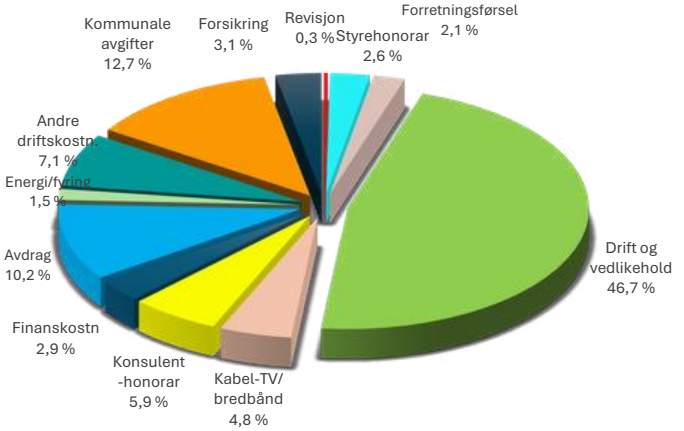
Driftskostnader: avviket på drift og vedlikehold gjelder i hovedsak drenering, som finansieres ved låneopptak og senere delvis salg av tidligere utleielokaler. Kostnader for energi/fyring samt andre driftskostnader er noe lavere enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås dekket av 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.

Borettslaget har negative disp. midler per 31.12.2024. Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2025. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 8% fra 01.02.2025. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt bl.a. forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nygård Borettslag.

Lån
Nygård Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente på henholdsvis 5,64% og 5,69% per 07.05.25 og gjenstående løpetid er fram til 30.06.28 og 30.12.54. Det siste lånet har avdragsfrihet til fram til januar 2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht informasjon til styret av 30.11.24.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nygård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygård 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. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NYGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 429, KUNDENR. 121

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.		**-13 206**	**408 524**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 324 031	239 216
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-682 938	-658 599
Innsk. øremerk. bankkto		-4 196	-2 347
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 011 165**	**-421 730**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	**-2 024 370**	**-13 205**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		101 465	166 303
Kortsiktig gjeld		-2 125 835	-179 508
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	**-2 024 370**	**-13 205**

NYGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 429, KUNDENR. 121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 623 314	3 589 676	4 686 000	4 743 000
Andre inntekter	3	85 624	58 511	84 800	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 708 938**	**3 648 187**	**4 770 800**	**4 828 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 324	-23 970	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-176 605	-169 000	-176 605	-188 250
Revisjonshonorar	6	-17 000	-9 125	-9 600	-10 000
Andre honorarer		-3 000	-1 000	-3 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-141 175	-134 070	-142 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-396 272	-122 445	-400 000	-50 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-3 120 612	-758 351	-510 000	-500 000
Forsikringer		-203 738	-163 451	-215 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-850 741	-752 165	-833 800	-950 000
Energi/fyring		-98 844	-112 053	-138 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 132	-306 500	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	10	-473 829	-644 951	-524 000	-544 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 842 670**	**-3 211 480**	**-3 311 405**	**-3 189 250**
DRIFTSRESULTAT		**-1 133 732**	**436 707**	**1 459 395**	**1 638 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 831	5 405	0	0
Finanskostnader	12	-196 129	-202 896	-196 200	-577 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-190 298**	**-197 491**	**-196 200**	**-577 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 324 031**	**239 216**	**1 263 195**	**1 061 750**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	239 216		
Fra opptjent egenkapital		-1 324 031	0		

NYGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 429, KUNDENR. 121

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 235 425	4 235 425
Tomt		911 148	911 148
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		130 340	110 801
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 276 914**	**5 257 375**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	16 294
Forskuddsbetalte kostnader		97 149	114 565
Driftskonto OBOS-banken		0	29 412
Driftskonto OBOS-banken II		4 311	4 016
Sparekonto OBOS-banken		4	2 015
SUM OMLØPSMIDLER		**101 464**	**166 303**
SUM EIENDELER		**5 378 379**	**5 423 677**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		91 774	1 415 804
SUM EGENKAPITAL		**98 974**	**1 423 004**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 746 959	3 429 897
Borettsinnskudd	16	277 200	277 200
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak		123 411	108 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 153 570**	**3 821 165**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 860 332	105 666
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		264 581	0
Påløpte renter		922	18 285
Påløpte avdrag		0	55 463
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 125 835**	**179 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 378 379**	**5 423 677**

Pantstillelse	18	15 250 000	15 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,13.03.2025
Styret i Nygård Borettslag

Christoffer Wiig/s/ Anne Grethe Høvik/s/ Marit Elisabeth Helland/s/

Ida Elise Råbøl Kunzendorf/s/ Bjørn Håkan Rytterlund/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 990 463
Kabel-TV	275 616
Forretningslokale	209 407
Garasje	144 000
Parkering	24 000
Eiendomsskatt	4 028
Strøm elbil	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 649 314**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-20 000
Parkering	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 623 314**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Easypark, innbetalinger	33 579
Parkeringsleie	32 400
Vaskeri	19 350
VIPPS	295
SUM ANDRE INNTEKTER	**85 624**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 324
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 324**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 176 605.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 2 250,
jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS		-310 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-24 205
Andre konsulenthonorarer		-61 354
Migrant AS	-28 500	
Brekke & Strand	-32 854	
SUM KONSULENTHONORAR		**-396 272**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 036 057
Drift/vedlikehold elektro	-2 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 559
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 741 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-232 144
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 110
Kostnader dugnader	-4 030
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 120 612**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 232
Vann- og avløpsavgift	-561 186
Feieavgift	-18 496
Renovasjonsavgift	-261 827
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-850 741**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-19 493
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 125
Driftsmateriell	-23 125
Vaktmestertjenester	-93 959
Renhold ved firmaer	-175 343
Snørydding	-69 821
Andre fremmede tjenester	-1 536
Kontor- og datarekvisita	94
Trykksaker	-6 504
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Andre kontorkostnader	-2 847
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-363
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-473 829**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 200
SUM FINANSINNTEKTER	**5 831**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-191 568
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-94
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 467
SUM FINANSKOSTNADER	**-196 129**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1950	3 354 100
Oppskrevet 1972	881 325
SUM BYGNINGER	**4 235 425**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.58/bnr.169 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2019	169 203	
Avskrevet tidligere	-169 202	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2009	-11 743 321	
Nedbetalt tidligere	8 313 424	
Nedbetalt i år	682 938	
		-2 746 959
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 746 959**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-277 200
Nedbetaling økning tidligere	881 325
Oppskrevet tidligere	-881 325
SUM BORETTSINNSKUDD	**-277 200**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leiligheter	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	277 200
Pantelån	2 746 959
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**3 024 159**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 235 425
Tomt	911 148
TOTALT	**5 146 573**

NOTE: 19
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3164933. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden kan kun meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS av styret på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024-2025	Drenering av alle 6 bygg i borettslaget	Tronslien AS
2024	Skifte av alle brannslukkingsapparater i fellesarealer	Aktivt Brannvern AS
2023	Pipeløp i NT 10 renovert etter pipebrann av firmaet PEWI AS. Det er markert frisoner rundt alle pipeløp i fellesarealene. Alle ildsteder i regi av borettslaget inspisert i regi av Oslo Brann og Redning. Nytt utebord kjøpt inn ved uteplassen ved Maridalsveien286. Ny tørketrommel kjøpt inn i vaskeriet i NT 2 Ny stor vaskemaskin kjøpt inn i Maridalsveien 309	
2021	Parkeringsplasser for leie etablert på borettslagets tomt.	
2019 - 2019	El-bil ladestasjon i drift	Utført Radonmålinger Utskiftning av vinduer og dører i utleielokaler
2018 - 2018	Trær og brannsikring	Beskjæring av samtlige kirsebærtrær. Utskifting av brannslokningsapparater og kontroll av brannvarslere.
2017 - 2017	Vinduer, trefelling, rampe, dørpumper,	Utskifting av vinduer og balkongdører i enkelte leiligheter (andelseier betalte selv) Felling av trær Skinner/rampe inn i sykkelbod Dørpumper til oppgangene Utebelysning Kulesteiner langs gressplenene
2016 - 2016	Dører, kanaler	Byttet til klassifiserte dører inn til/i kjeller. Byttet 11 entredører. (Beboere betalte selv) Rens av luftekanaler utført i alle leiligheter
2015 - 2015	branndører og søppelskur	Byttet til brannsikre dører i samtlige kjellere, rehabilitering av søppelskur, startet rehabilitering av skråningen mot Øvre Stabburvei og Bakkehaugsveien og pusset opp kjeller MV 305/307.

2014 - 2014	Oppussing av kjeller, vaskerier og tak	Oppussing av kjeller og vaskerier, tekking av piper, reparasjon av tak over garasje og arbeider med utearealet.
2013 - 2013	Utskifting av balkongbeslag.	Utskifting av balkongbeslag.
2012 - 2012	Brannsikring og spyling av avløpsrør	Utskifting av brannvarslere og slokkeutstyr i leilighetene. Kontroll og spyling av avløpsrør.
2011 - 2011	Balkongarbeider og radontiltak	Fronter balkonger er utbedret og malt. Påbegynt utskifting av beslag på balkonger. Radontiltak i utleielokale.
2010 - 2010	Tak, pipebeslag, fundamentering	Rehabilitering av tak og pipebeslag, fundamentering/grunnarbeider ved inngangsparti i Maridalsvn 305.
2009 - 2009	Maling, oppgradering fibernett	Maling av fasader. Oppgradering til fibernett.
2008 - 2008	Maling, skiftning bunnledninger	Maling av noen av fasadeveggene på blokkene Skifte av bunnledninger for samtlige blokker
2007 - 2007	Maling av oppganger	i resterende tre blokker
2006 - 2006	Maling	Maling av oppganger i tre blokker, skiftet belysning i alle oppganger.
2005 - 2005	Maling/kloakkledning	Maling av vinduer og panelet over inngangspartier i de tre siste blokkene. Skiftet kloakkledning fra tre blokker.
2004 - 2004	Maling	Maling av vinduer og panelet over inngangspartier i tre blokker. Reparasjon av gavlvegg i Maridalsveien 311.
2003 - 2003	Skorstein	Skorsteinsrehabilitering og maling av verandabrystning.
2001 - 2001	Våtromsrehabilitering	
1994 - 1994	Tak, fasade og balkong	Rehabilitering av tak, fasader og balkonger med etterisolering, samt nye piper over tak. Totalrehabilitering av grøntareal.
1991 - 1991	Rehabilitering av elektriske anlegget	Total rehabilitering av det elektriske anlegget

OBOS Prosjekt

NYGÅRD BORETSLAG

Kundenr. 0121

Visuellbefaringsrapport: Garasje

fra befaringer 25.03.24



OBOS Prosjekt AS
April 2024

Kundenr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:	Dato
0121	**Roar Pauer Liaøy** **Betongkonsulent**	**Bjørn Hansen** **Fagansvarlig**	**Øyvind Bodsberg** **Avdelingsleder**	08.04.24
Prosjektnr.: 240212	Elektronisk signert	Elektronisk signert	Elektronisk signert	

BESKYTTET

Innledning

OBOS Prosjekt ble kontaktet av Elisabeth Kimsås for befaring av betong i garasjeanlegg.

Det ble avtalt enkel befaring med visuell inspeksjon for å se på tilstanden for så å avklare veien videre.

Befaring – Tidspunkt, sted og deltakere
Det ble foretatt befaring den 25.03.24

Følgende personer deltok: Elisabeth Kimsås – Nygård Borettslag
Roar Pauer Liaøy – OBOS Prosjekt

Lokasjon



Befarings steder garasje anlegg under bygg er merket med: 0

Bygningsmasse

Adresse:	Maridalsveien 305
Består av:	Garasje og boligblokk
Byggeår:	1950

Visuelle observasjoner- Garasjeanlegg

Befaringen omhandlet garasjeanlegg og betongens status. Garasje anlegger ligger på bakkeplan under boligblokk.. Skillevegger er av tegl. Antatt gulv på grunn. Ikke tilgjengelige tegninger av fundamentering/ armering



Bilde 1: Front av garasje anlegg, bestående av port i tre med stålramme rundt



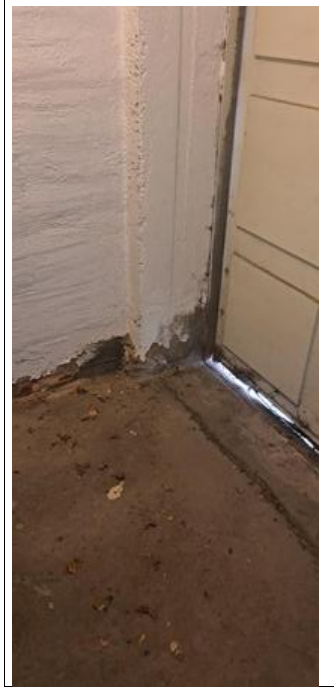
Bilde 2: Firkantet søyle som er pusset. Puss løsnet.



Bilde 3: Firkantet søyle som er pusset. Puss løsnet. Betong bak oppsprukket, synlig armering



Bilde 4: Firkantet søyle som er pusset. Puss løsnet.



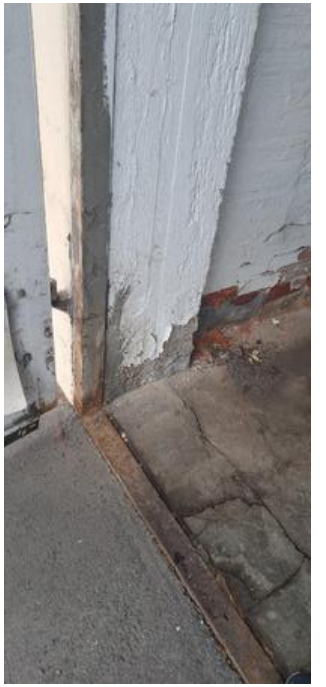
Bilde 5: Firkantet søyle innside, fuktopptrekk i søyle, samt i pusset tegl som er skille vegg



Bilde 6: Utbedret vegg med puss, tilstand ukjent



Bilde 7: Firkantet søyle Oppsmuldret/flere riss sprekker i betong.



Bilde 8: Firkantet søyle Fukt opptrekk, sprekker. Noe frost skader



Bilde 9: Firkantet søyle innvendig, Mindre synlige skader, med noe fuktopptrekk.



Bilde 10: Bakre vegg, isolasjonslag av betongfiber matter, kosmetiske skader



Bilde 11: Innvendig garasje. Antatt gulv på grunn. Betong i yttervegg. Bakvegg med plater av fiberbetong som isolasjon (Under bakkenivå)



Bilde 12: Firkantet søyle Sprekker flere plasser.

Vurderinger – anbefalinger

Det er enkelte større skader på ytre søyler, dette ser ut til å være bærende og er en kritisk konstruksjon. Det er opp servert sprekker og utsprengninger enkelte plasser hvor da armering er blottlagt.

Vi vil anbefale at det kontaktes rådgivende for konstruksjon for å vurdere bæreevnen og eventuelt om det trenges midlertidig oppstøtting enkelte plasser. Det anbefales å gjøre en enklere betong undersøkelse for å sjekke kloridinntrengning og karbonisering.

OBOS Prosjekt AS kan gjerne bistå boligselskapet med gjennomføring av nødvendig arbeid.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.25
Selskapsnummer: 121 **Selskapsnavn:** NYGÅRD 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

Kristin Moseby er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Eivind Milton Saaghus er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 250.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorarer

Andre honorarer settes til kr 28 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vask av fasader i Nygård borettslag

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.

Geralforsamlingen tar dette til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Orienteringssak Drenering

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For reparasjon av grunnmur og garasjer i maridalsveien 305/307

☐ Mot reparasjon av grunnmur og garasjer i maridalsveien 305/307

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

☐ Ved reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen oppgraderes også standarden på garasjene med nye garasjedører, elbilladere og andre forbedringer. Dette vil koste 3,6 mill. kroner. Styret doble prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

Sak 11 Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ 1. Styret bør arbeide for å opprettholde to vaskerier, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026.

☐ 2. Styret bør arbeide for å videreføre kun ett vaskeri, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026 og alternativ bruk av lokalet.

Sak 12 Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for NYGÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948473429
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Eivind Milton Saaghus som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Milton Saaghus er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 250.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 185 250.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre honorarer

Andre honorarer er et tilleggshonorar i forbindelse med styrets arbeid med drenering, samt det faste honoraret til valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 28 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorarer settes til kr 28 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vask av fasader i Nygård borettslag

Fremmet av: Marthe Kimsås

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering. Det er nå grønske og møkk oppetter veggene.

Styrets innstilling
Styret er positive til innspillet, men har innhentet tilbud fra vaktmester på vask av fasaden, og dette blir ganske dyrt da man ikke kan bruke høytrykkspyler. Tilbudet styret har mottatt er på nesten 300 000 kroner.

Styret vil vurdere dette videre sammen med andre oppgaver, men det må ses i sammenheng med samlet økonomi og vedlikeholdsbehov.

Styret mener dette er for dyrt nå og anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.

Vinteren 2025 ble det gjort en kartlegging og teknisk vurdering av 10 % av våtrommene og varmtvannsberederne i borettslaget. Kartleggingen ble utført av OBOS Prosjekt AS.

Våtrom med tilhørende vann- og avløpsrør samt sluk ble rehabilitert som et fellesprosjekt i 2001, og begynner å nærme seg sin tekniske levetid. Rapportens konklusjon viser at badene generelt har en god teknisk stand, og at det ikke er behov for noen ytterligere utbedringer i nærmeste fremtid.

Bad som er bygget etter forskriftene og som er godt vedlikeholdt kan holde seg i opptil 30 år avhengig av materialer og belastning, ifølge SINTEF Byggforsk. Registrerte forsikringssaker i forvaltningsportalen tilsier ikke problemer eller økende tendens til skader relatert til vann- og avløpsrør i borettslaget.

Med bakgrunn i rapporten og etter en helhetsvurdering av styret, er det ikke behov for å sette i gang utskiftning av bad på nåværende tidspunkt. OBOS Prosjekt sin anbefaling er å skifte ut vann- og avløpsrør med tilhørende våtromsrehabilitering om 5-8 år (2025-2030). Styret foreslår derfor følgende:

Styret planlegger for utskiftning av bad i 2030. I forbindelse med totalrehabilitering av bad bør det også vurderes om det er nødvendig med utskiftning av vann- og avløpsrør, samt kjellerstrekk og hovedstoppekraner. Dette innebærer at de beboere som helt eller delvis velger å pusse opp badet nå, må påberegne at badet uansett blir byttet i 2030. Dersom antall forsikringssaker øker før 2030, vil styret vurdere oppgradering av bad tidligere.

Styret vil legge frem en milepælsplan om nye bad i borettslaget på ordinær generalforsamling våren 2026.

Forslag til vedtak:
Geralforsamlingen tar dette til orientering.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Orienteringssak Drenering

På generalforsamlingen i 2023 ble beboerne informert om behovet for drenering rundt våre bygninger. Styret har, etter råd fra OPAK og OBOS Prosjekt, valgt å skifte drenering rundt samtlige hus. Styret har, med hjelp fra OBOS Prosjekt, innhentet anbud fra flere firmaer, og valget har falt på Tronslien AS. Dreneringen har medført at Nygård Borettslag har måttet ta opp et lån for å finansiere dreneringen, som så langt, i begynnelsen av mai 2025, har hatt en kostnad på ca. 9 mill. kroner.

Arbeidene med dreneringen startet opp i november 2024 og er godt i gang. Dreneringen forventes å være sluttført vår/sommer 2025.

Det har blitt utført fuktsikring mot grunnmur med en grunnmursplate og ca. 50 mm isolasjon på utsiden for å hindre kondens på alle hus. Det har blitt utført utskifting av masser langs grunnmuren til drenerende masser. Det har blitt etablert drensrør med fall langs grunnmuren slik at drensvann blir ledet til en drenskum eller et fordrøyningsmagasin. Takvann, som i dag har utkastere langs bygningsveggene, vil bli ledet bort fra bygningene i åpne renner mot gangveiene.

Det har blitt skiftet ut avløpsrør/drensrør utvendig i MV305/307. I de øvrige bygningene har dette arbeidet blitt utført tidligere.

I forbindelse med dreneringen er gangveien ved MV 284/286 blitt endret. Søppelcontainere for mat- og papiravfall er allerede flyttet til NT 2. Styret planlegger en bedre renovasjonsløsning på sikt for alle blokkene i Nygård Borettslag.

I sluttfasen frem til ferdigstillelse av dreneringen vil det bli fylt på med mer jord, kantstein vil bli lagt tilbake, samt at elvestein vil erstatte tidligere prydbusker langs bygningene. Det vil bli sådd med gressfrø for å lage ny gressplen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar dette til orientering.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

Grunnmur og garasjer mot bakgården i Maridalsveien 305/307 er preget av tidens tann og manglende drenering, noe som har ført til skader på bygningsmassen. I mars 2024 ble det derfor gjennomført en befaring av garasjene. Se vedlagte rapport. Styret har vært i dialog med flere aktører og det er foreslått å utbedre de eksisterende skadene, men først etter at dreneringen er fullført, noe som blir gjort sommeren 2025.

Uavhengig av nødvending vedlikeholde er dette en god anledning til å oppgradere garasjene med nye dører og elbilladere for å øke standarden og sikre en mer moderne og funksjonell løsning for beboerne. En oppgradering vil kunne gi bedre sikkerhet, økt brukervennlighet og tilrettelegging for en fremtid med flere elbiler. Imidlertid vil også en oppgradering med nye garasjedører og el-billader medfører økt kostnad for leietagerne av garasjeplasser.

Å utbedre grunnmur og garasje er nødvendig og må gjennomføres. Ved et positivt vedtak på generalforsamlingen tar styret sikte på å gjennomføre prosjektet vinteren/vår 2025/2026. Styret har to alternativer dersom forslaget vedtas.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **37**
Antall stemmer mot saken: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Ved reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen oppgraderes også standarden på garasjene med nye garasjedører, elbilladere og andre forbedringer. Dette vil koste 3,6 mill. kroner. Styret doble prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag

Nygård borettslag har to fellesvaskerier, henholdsvis i Nygård terrasse 2 og Maridalsveien 309. Under strømkrisen i 2022/2023 ble tørkerommene avstengt, og beboerne har siden enten tørket klær på tørkeloftene (12 stk), tørketrommel i vaskeriene (2 stk) eller i leilighetene.

Fra 1. februar 2024 ble det innført brukerbetaling for vaskeriene i Nygård borettslag. For tiden, 2025, er brukerbetalingen per år 1800 kr for ubegrenset bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

I 2024 var det 14 andelseiere som betalte for å bruke vaskerommene. Styret estimerer at det var ca. 25 brukere av vaskeriene før innføringen av brukerbetaling i 2024. Det er 72 andelseiere i borettslaget.

I 2023 kjøpte borettslaget inn én ny vaskemaskin til en innkjøpspris på 97 000 kr, og en ny tørketrommel til en innkjøpspris på 82 000 kr. Installeringskostnader er inkludert i beløpene over. Borettslaget eier til sammen fire vaskemaskiner (produksjonsår 1986, 1988, 1998 og 2023) og to tørketromler (1998 og 2023). Flere av disse maskinene har overskredet sin tekniske levealder.

Å kjøpe inn en ny vaskemaskin og ny tørketrommel vil koste cirka 190 000 kr. Dette er et minimum for å opprettholde begge vaskeriene. Å opprettholde ett vaskeri vil koste minimum 100 000 kr for innkjøp av en vaskemaskin

I 2024 har borettslaget hatt 16 000 kroner i service- og reparasjonskostnader på maskinene. Kostnadene er knyttet til feilbruk og fordi maskinene er gamle. I tillegg er det brukt ca. 32 000 kr i strøm for de to vaskeriene i 2024. Da er strømstøtte trukket fra. Brukerbetalingen for vaskeriene for borettslaget var 19 350 kr i 2024.

Borettslaget står overfor et veivalg: Skal vi videreføre to vaskerom eller skal vi redusere til ett vaskerom? Hvis borettslaget kun skal ha ett vaskerom, vil styret anbefale å videreføre vaskeriet i Maridalsveien 309. Bakgrunnen for at styret peker på videre drift av vaskeriet i Maridalsveien 309 er at det er flest beboere som bruker dette.

Subsidie per andelseier/bruker er 48 000 kr – 19 350 kr = 28 650 kr delt på 14 brukere = 2046 kr per bruker per år.

Styret vil invitere beboerne til en diskusjon i denne saken. Det er mulig å legge inn kommentarer i denne saken som styret tar med seg i det videre arbeidet.

Styret inviterer også beboerne til å gi uttrykk for hvilken vei de synes styret bør arbeide: forslag til vedtak er dermed rådgivende vedtak for styrets videre arbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Styret bør arbeide for å opprettholde to vaskerier, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
2. Styret bør arbeide for å videreføre kun ett vaskeri, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026 og alternativ bruk av lokalet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **42**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak

Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom. Styret i borettslaget vil i 2025 ha en gjennomgang av bomberommene i borettslaget for å forsikre oss at de er i henhold til forskrifter og regelverk. Styret vil komme med en redegjørelse om dette på neste ordinære generalforsamling. Det er myndighetene som bestemmer om når krav av klargjøring og rydding av bomberom skal iverksettes. Hvis et slikt krav kommer, må beboere med bod eller sykkel i bomberommene fjerne dette innen 72 timer.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar dette til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

0121 Nygård Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder 1 år foreslås:

Christoffer Wiig Skovveien 26

B. Som styremedlemmer 2 år foreslås:

Marit Elisabeth Helland Maridalsveien 286

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

Som styremedlemmer 1 år foreslås:

Ida Elise Råbøl Kunzendorf Maridalsveien 311

Magnus Annweiler Maridalsveien 286

C. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem 1.

Vegard Thilo Halleland Nygård Terrasse 2

Varamedlemmer

Per Henric Söderlund Nygård Terrasse 10

Andreas Midtgaard Johansen Nygård Terrasse 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

E. Som valgkomité foreslås:

Leder

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6.

Medlemmer valgkomiteen:

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

Gjermund Winnæs Nygård Terrasse 8

14.03.2025

For valgkomiteen, Nygård Borettslag

Elizabeth Kimsås

Innstilling

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Eid Wiig (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Elisabeth Helland (42 stemmer)
Bjørn Håkan Rytterlund (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Elisabeth Helland
Bjørn Håkan Rytterlund

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Matfeld Annweiler (43 stemmer)
Ida Elise Råbøl Kunzendorf (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Matfeld Annweiler
Ida Elise Råbøl Kunzendorf

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Thilo Halleland (43 stemmer)
Andreas Midtgaard Johansen (41 stemmer)
Per Henric Söderlund (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegard Thilo Halleland
Andreas Midtgaard Johansen
Per Henric Söderlund

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Björn Håkan Rytterlund (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Björn Håkan Rytterlund

15. Valg av valgkomité

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Aasta Siri Schawlann (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aasta Siri Schawlann

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon McDonald Aursnes (42 stemmer)
Gjermund Winnæs (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon McDonald Aursnes
Gjermund Winnæs



Ekstraordinært årsmøte 2023

Nygård Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. desember - 18. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Nygård 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 11. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/121

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.

Annen informasjon
Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse i vaskeriene innen 18. desember kl. 9.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om drenering i Nygård borettslag
5. Nye leiligheter i Nygård terrasse 6 og Maridalsveien 284
6. Nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.
7. Kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Nygård 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Elizabeth Kimsås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Elizabeth Kimsås er valgt.

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

Forslag om drenering i Nygård borettslag

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Status

I borettslagets garasjer under Maridalsveien 305/307 og i Nygårds terrasse 4 er det innsig av vann. Ved store nedbørmengder ligger det store mengder med vann på gulvet i garasjene og i kjellerbod er det påvist fuktskader på kjellervegg og inventar.

På vinterstid er det ising på flere ytterdører med den konsekvens at dører vanskelig lukkes og åpnes. Flere steder blir dørene stående på gløtt når det er kuldegrader ute, og i Maridalsveien 286 har det forekommet at døren fryser fast. Ising på ytterdører er identifisert til Nygård terrasse 2,4,6 og 8 og Maridalsveien 284 og 286.

Tilstandsvurderinger

Drenering

Styret har hatt kontakt med OPAK og Obos prosjekt. Borettslaget har ikke gjort noe dreneringsarbeid siden husene ble oppført i 1951-52. Begge konsulentfirmaene har pekt på at den tekniske levetiden for drenering er 50 år +/-10 år og styret har blitt rådet til å skifte drenering rundt samtlige hus.

Forslag til utbedring:

1. Fuktsikring mot grunnmur med en grunnmur plate og ca. 50 mm isolasjon på utside for å hindre kondens.

2. Utskifting av masser langs grunnmur til drenerende masser,

3. Drensrør med fall langs grunnmur, overkant av rør skal ligge minst 200 mm under kjellergulv

4. Drensvann ledes til en drenskum eller fordrøyningsmagasin.

Som en midlertidig løsning kan man lede takvann, som i dag har utkastere langs bygningsveggene, ut fra bygningene i åpne renner mot gangveiene.

Fuktmåling

Etter vi fikk installert SFTY brannvarslingssystem har vi via dette systemet fått konstatert høye fuktmålinger i hovedsak trappeoppganger- og i kjellere.

I perioden 4. oktober til 16. november har det til eksempel vært 403 varslinger om høy luftfuktighet på over 80%, helt opp til 88%. Innetemperaturen har i samme tidsrom ligget på 3 grader. Dette er svært bekymringsfullt og understreker behovet for å drenere rundt blokkene.

Verdier på 75% eller mer over lengre tid er ikke bra, da det i verste fall kan medføre soppdannelse og skade på bygningsmassen. Anbefalt luftfuktighet bør være under 60%.

Det normale er verdier på mellom 20% og 40% avhengig av hvor kaldt det er, men kan også være opp til 50%.. Ved lave temperaturer vil det være høyere luftfuktighet, men det anbefales likevel å holde luftfuktigheten under 60%

Ising på dører

OPAK skriver i sin vurdering om isingsproblemet i Maridalsveien 286:

«Det er en kulvert under inngangsdøren til MV286 hvor det vinterstid fryser is på dørkarm og tilsluttende innervegger. Det er opplyst om vann som renner langs veggen i kulverten. Dette er trolig kondensvann og trolig er det en kuldebro som forårsaker problemet. Det anbefales isolering og ventilasjon av kulvert for å se om dette forbedrer problemet.»

Som forsøk er det installert et system for avfukting for å avhjelpe problemet. Dette har bedret isingen på ytterdør, men er på langt nær en optimal løsning.

Som midlertidig løsning kan man forsøke å installere vifter eller senke en varmelist ned i gulvet ved ytterdørene.

Prydbusker langs husvegger

I dag har vi mange flotte prydbusker rundt blokkene i borettslaget. Dette er ikke forenlig med god drenasje av vann rundt byggene.

Rentokil rapporterer om stor rotte- og museaktivitet rundt enkelte blokker og anbefaler derfor at busker fjernes rundt bygg.

Ulemper for beboerne

Det å drenere alle 6 bygg i borettslaget er et inngripende tiltak og vil ha en byggeperiode som vil være krevende for beboerne. Man vil også i korte perioder være uten vann, da det bør tas sikte på å bytte vannrør inn/ut av blokkene ved dreneringen. Styret er blitt anbefalt å foreta drenering på vintertid, men det er ikke klart når et evt. arbeidet vil bli igangsatt.

Økonomi og usikkerhet

OBOS prosjekt har kommet med et kostnadsestimat på 9,34 mill. kr for prosjektet. Denne summen inkluderer ikke bytte av rørledninger inn og ut av byggene. Det å dele opp dreningen i 2 hus av gangen over 4-6 år vil, slik styret vurderer det, fordyre prosjektet.

Styret vil understreke at hverken styret, OPAK eller OBOS prosjekt har kunnskap om ting vi ikke vet om grunnen eller tidligere arbeid, og hva dette innebærer av risiko for økte kostnader i prosjektet.

Styret anbefaler at vi engasjerer OBOS prosjekt til å utarbeid tilbudsmateriale, evaluering og innstilling av tilbud og forberede kontrahering av arbeidet. Det er gjennom denne prosessen at-kostnaden til prosjektet blir klart.

Å bytte bunnledninger vil koste cirka 1, 875 mill. kr. Dette innebærer at det vil koste cirka 4 375 kr per løpemeter å bytte bunnledninger. Her vil kostnaden være avhengig av antall sluk, forgreninger og tilkomst (eksempelvis stakeluker).

Borettslaget må lånefinansiere dreneringen. Styret vil anbefale at halvparten av inntekten ved salg av boliger i borettslaget bør brukes til å redusere kostnaden i prosjektet.

Styrets innstilling

På informasjonsmøte før ordinær generalforsamling 2023 kom det et klart signal fra forsamlingen om at styret skulle legge frem forslag om full drenering av alle 6 hus i borettslaget.

Etter en helhetsvurdering vil styret fremme forslag om:

o full drenering (fuktsikring og drenering) av alle 6 hus i borettslaget.

o OBOS prosjekt blir engasjert til å gjennomføre anbudsprosessen.

o det arrangeres et informasjonsmøte i forkant av oppstart av arbeidet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om drenering i Nygård borettslag
- Mot Forslag om drenering i Nygård borettslag

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får en fullmakt på 9,34 mill. kr til fulldrenering av alle 6 hus. I tillegg kommer utgifter til utskiftning av bunnledninger. Styret får en fullmakt oppad til 1,875 mill. kr til disse tilleggsarbeidene, men at utgifter her i så stor grad som mulig skal dekkes av fullmakten på 9,34 mill. kr. Styret har fullmakt til å ta opp lån for hele prosjektsummen.

2. Styret får en fullmakt på 3,2 mill. kr til fulldrenering av alle hus, med plan om å 2 ta hus av gangen. I tillegg kommer utgifter til utskiftning av bunnledninger. Styret får en fullmakt oppad til 650 000 kr til disse tilleggsarbeidene, men at utgifter her i så stor grad som mulig skal dekkes av fullmakten på 3,2 mill. kr. Styret har fullmakt til å ta opp lån for hele prosjektet. Styret skal komme tilbake til generalforsamlingen i 2025 med forslag til videre plan.

Sak 5

Nye leiligheter i Nygård terrasse 6 og Maridalsveien 284

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På ordinær generalforsamling 2022 ble det vedtatt å endre ledig næringslokale i Nygård terrasse 6 til leilighet. Videre ble det på ordinær generalforsamling i 2023 vedtatt at styret skulle utarbeide nye beregninger for Nygård Terrasse 6, samt presentere plan for ny leilighet i ledige næringslokaler i Maridalsveien 284. Nye planer, beregninger og en ny avstemning skulle tas opp i en ekstraordinær generalforsamling høsten 2023.

Styret har siden generalforsamlingen i mai 2023 utarbeidet forslag for de to tidligere næringslokalene og har i denne sammenheng hatt kontakt med Migrant AS ved arkitekt Øystein Grønning, eiendomsmegler i Nordvik Nydalen ved Lise Kjær Hjelmset, OBOS prosjekt ved Andreas Verdich og Oslo Plan og bygg. Styret har undersøkt grunnen under Nygårds terrasse 6 med tanke på pigging, arbeidet er utført av Absolutt betongsaging. Tidligere overslag/beregninger fra OPAK ved Arild Kaasa er også lagt til grunn i arbeidet.

Alle kostnader som oppgis er inkludert merverdiavgift og kostnadsoverslagene er utarbeidet med grunnlag i hovedføringer i TEK17. Utgifter til å etablere nye boder og uteareal for nye leiligheter er ikke medtatt. Overslagene som er utarbeidet har en usikkerhet på +/- 15%.

Det er få 4-roms leiligheter i nærområdet, og styret mener at borettslaget bør legge til rette for flere 4-roms leiligheter som vil være en fordel for barnefamilier. Dette innebærer en endring av de tidligere planene for Nygård terrasse 6, som var planlagt som en 3-roms leilighet. Etter innspill fra styret har arkitekt Øystein Grønningen tegnet om de tidligere næringslokalene til en 4-roms leilighet. 4-roms leilighetene er bygget på erfaringene med planene for konvertering av de tidligere næringslokalene Nygård terrasse 6 til en 3-roms leilighet. Det er tatt hensyn til byggets bærende konstruksjoner ift. rominndelingen.

Det følger av borettslagets vedtekter at andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett ved salg av leilighetene.

Tegning av nye boliger: se vedlegg bak i innkallingen.

Boligene har følgende areal:

Bruttoareal 96,8 m²

Nettoareal 82 m²

Bodareal ca. 5m²

Merknader til Nygårds Terrasse 6

3-roms leilighet ble godkjent på generalforsamlingen i 2022. Vedtaket innebar at eksisterende boder måtte flyttes til ledige lokaler i kjeller. Dette har også blitt lagt til grunn i den videre planen. Styret vil sikre at beboere som får flyttet sine kjellerboder, får tilsvarende bodareal som det de har i dag. Styret mener at borettslaget selv bør stå for etablering av nye boder da dette vil sikre en best mulig bodløsning for berørte beboere. I det nye forslaget er areal for gammelt søppelrom innlemmet som del av leilighetens boareal.

Plan og bygningsetaten krever større takhøyde enn det som er i lokalene i dag. OPAK har beskrevet i sin rapport at gulvet må senkes ca. 35 cm under dagens nivå. Absolutt betongsaging har boret ca. 60 cm under dagens betonggulv og funnet ut at det ikke er behov for understøttelse av vegger ved senking av gulvnivå.

Overslag

OBOS prosjekt har lagt til grunn at leiligheten er 78 m² ved sine beregninger:

o Byggekostnader: 4,7 mill. kr som tilsvarer kr 52 333 pr m² BRA. Prosjektbistand er inkludert.

o Avhengig av standard og markedsutvikling bør en kunne forvente å oppnå en salgspris på mellom 6,0-6,5 mill. kr.

o Salg av prosjekt med rammetillatelse 2,5 - 3 mill. kr

Norvik Nydalen:

o Antatt salgssum for prosjekt med rammetillatelse: 2,5 mill. kr

o Antatt salgssum for ferdig leilighet: 6,3-6,5 mill. kr

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte beregninger legger styret til grunn følgende for Nygård terrasse 6:

o Estimert inntekt for salg av prosjekt med rammetillatelse til utbygger 2,5 mil kr

o Estimert inntekt for salg av ny leilighet (salgsverdi – kostnad for ombygging) 6,4 mill. kr – 4,7 mill. kr = 1,7 mill. kr

o Estimerte felleskostnader for ny leilighet per måned kr. 5000-6000 kr

o Fellesgjeld blir fordelt på antall boenheter i borettslaget. Estimert fellesgjeld 50 000-60 000 kr

Merknader til Maridalsveien 284

Styret mener at det bør planlegges for så lik som mulig leilighet som i Nygård Terrasse 6. Her er det ikke behov for å flytte eksisterende boder. Det er også tilstrekkelig takhøyde. Bod til ny leilighet etableres i ledig kjellerareal av utbygger dersom salg av rammetillatelse.

Søppelskur som tilhører boligblokken må flyttes, et arbeid som bør utføres samtidig med dreningsarbeidet rundt blokken om dette blir vedtatt i generalforsamlingen.

Overslag

Obos prosjekt har lagt til grunn at leiligheten er 78 m² ved sine beregninger:

o byggekostnader kr 3,8 mill. kr som tilsvarer kr 42.222 pr m² BRA. Prosjektbistand er inkl. Nordvik Nydalen):

o Salgssum for prosjekt med rammetillatelse: 2,5 mill. kr

o Salgssum for ferdig leilighet; 6,3 – 6,5 mill. kr (noe lavere enn Nygårds terrasse 6 på grunn av beliggenhet ut mot trafikkert vei)

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte beregninger legger styret til grunn følgende for Maridalsveien 284:

o Estimert inntekt for salg av prosjekt med rammetillatelse til utbygger 2,5 mill. kr

o Estimert inntekt for salg av ny leilighet (salgsverdi – kostnad for ombygging) 6,3 mill.kr – 3,8 mill.kr = 2,5 mill. kr

o Estimerte felleskostnader for ny leilighet per måned kr 5000-6000 kr

o Fellesgjeld blir fordelt på antall boenheter i borettslaget. Estimert fellesgjeld 50 000-60 000 kr

Om borettslagets økonomi

Nygård borettslag har en stram økonomi og større vedlikeholdsprosjekter må lånefinansieres. Styret vil anbefale at det etableres nye leiligheter i de tidligere næringslokalene og at halve gevinsten fra salget benyttes til å redusere felleskostnadene og resten brukes til å styrke borettslagets egenkapital.

Denne anbefalingen bygger på en forventning om at generalforsamlingen sier ja til styrets forslag om drenering rundt boligblokkene.

Eiere av nye boliger overtar sin andel i borettslagets fellesgjeld og betaler sin andel av felleskostnader på lik linje med andre beboere. Felleskostnader for de to nye leilighetene vil styrke borettslagets økonomi.

Generelt om boligprisene i Oslo fremover

I løpet av det siste året har det skjedd store endringer både i eiendomsmarkedet og i kostnadsnivået i byggebransjen. Blant annet har flere byggeprosjekter i OBOS sin regi stoppet pga. sviktende salg. Styret mener det er grunn til å tro at boligmarkedet vil ta seg opp på sikt i Oslo-området, på grunn av for lite tilfang av nye boliger, samt at Tåsen fortsatt vil være et attraktivt område å bo i.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leilighet siste året ved Nordvik:

· Bydel Nordre Aker: 91.335 kr

· Postnummer 0872 93.680 kr

· Postnummer 0873 99.935 kr

Konjunkturtendensene (ssb.no) fremover (fra september 2023)

2023 2024 2025 2026

Bruttonasjonalprodukt 1,2 2,0 1,9 1,6

BNP Fastlands-Norge 1,0 1,7 2,0 2,0

Sysselsatte personer 1,4 0,5 0,4 0,5

Arbeidsledighetsrate (nivå) 3,5 3,8 3,9 4,0

Årslønn 5,5 5,1 3,8 3,8

Konsumprisindeksen (KPI) 5,8 4,0 2,6 2,3

KPI-JAE 6,3 4,0 2,8 2,4

Boligpris -0,3 -0,6 0,4 2,9

Styrets innstilling

På bakgrunn av at borettslaget vil trenge frisk kapital til vedlikehold av boligmassen mener styret at ledige næringslokaler bør omgjøres til leiligheter som selges som prosjekter med rammetillatelse. Utgifter til konsulentbistand er betalt med borettslagets egenkapital, slik at videre salg av leiligheter vil være tilnærmet en netto fortjeneste for borettslaget. Det må beregnes utgifter for etablering av nye boder i Nygårds terrasse 6, uteareal for begge leiligheter, salg av leiligheter/rammeprosjekt og søknad til Oslo plan og bygg.

Styret i Nygård borettslag anbefaler:

· at de to tidligere næringslokalene blir bygget om til to nye 4-roms leiligheter

· at leilighetene selges samlet på det åpne markedet som prosjekt med rammetillatelse fra Oslo Plan og bygg

· at man prøver å oppnå en salgspris på minst 5 mill. kr på det åpne markedet. Dersom ikke ønsket pris oppnås, tas det opp på påfølgende generalforsamling hvordan «veien går videre» med prosjektet.

· at salgsinntekter (halvparten eller hele) skal innfri deler av låneopptaket i forbindelse med drenering av borettslaget.

. at det opprettes og knyttes to nye andelsnumre til de to leiligheten og at styret får fullmakt til gjennomføring av tiltak i forbindelse med dette.

Forslag til vedtak

1.Lokaler i Nygårds terrasse 6 er vedtatt å omgjøres til leilighet. Her stemmes det for å omgjøre ny bolig fra 3-roms leilighet til 4 roms leilighet for salg. 2. Omgjøring av næringslokaler i Maridalsveien 284 til 4 roms leilighet for salg. 3. Borettslaget skal selge prosjekter med rammetillatelse for Nygårds terrasse 6 og Maridalsveien 284 i det åpne markedet for en prisantydning på 5 mill. kr. Prosjektet selges på det åpne marked med hjelp fra eiendomsmegler. 4. Det knyttes en andel til hver av de to leilighetene og styret får fullmakt til: a) å fastsette andelskapital og innskudd, samt andel fellesgjeld for den eller de nye andelene, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene. b) Å gjennomføre salg av andelen(e) til utbygger, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen(e), (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc c) For gjennomføring, vedta ev. nødvendige fasadeendring iht. lovpålagte krav for etablering av leilighetene.

Vedlegg

1. Tegning av nye boliger.pdf

Sak 6

Nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om de ønsker at fortjenesten etter salg av de to tidligere utleielokalene i Maridalsveien 284 og Nygård terrasse 6 helt eller delvis skal innfri gjeld knyttet til drenering av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at halvparten av gevinsten brukes til å nedbetale gjeld knyttet til drenering og resten til å styrke borettslagets egenkapital.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.
- Mot Nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gis fullmakt til å nedbetale borettslagets felleslån med halvparten av fortjenesten ved salget. Resten av pengene vil styrke borettslagets egenkapital.

2. Alle inntekter fra salget skal gå til å nedbetale borettslagets gjeld.

Sak 7

Kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Flere beboere har meldt inn synlige skader på sine verandaer. Til forrige generalforsamling ble det lagt fram deler av tilstandsrapport fra befaring i mars 2023 ved Erling Sundquist i OBOS prosjekt. Han hadde følgende oppsummering og anbefalinger:

Hovedinntrykk fra vår befaring er at det det er behov for vedlikehold av samtlige balkonger og tilstøtende brystninger i betong. For balkonger vil det innebære reparasjon av betongskader, legging av hulkil, legging av membran, fjerning av gammel maling i balkongtak og påføring av ny, egnet maling. For brystningene innebærer det reparasjon av eventuelle betongskader og maling med egnet maling. Det anbefales å utføre et vedlikehold innen 0 – 3 år. Jo lenger man venter jo større vil skadene bli, og det vil da også bli dyrere.

Balkongene har tidligere blitt belagt med membran på oversiden, men denne bærer preg av slitasje fra bruk og aldring i form av sprekker og flassing. At membranen bobler og flasser tyde på feil, eller dårlig forbehandling av betongen før legging av belegg. Betongen i balkongen trekker da vann man får malingsflass på undersiden og man risikerer at armeringen begynner å ruste og man får betongskader og fare for nedfall av betongbiter ned på bakken.

OBOS prosjekt anbefalte styret at det burde utføres en betongundersøkelse av balkongene. En betongundersøkelse ville gi svar på hvilke vedlikeholdstiltak som var nødvendige.

På bakgrunn av ovennevnte la styret fram et ønske om kr 150.000 for å kunne kartlegge balkongenes tilstand i borettslaget i forrige generalforsamling. Styret ønsket å benytte Obos prosjekt til å gjennomføre undersøkelsen.

På informasjonsmøte før ordinær generalforsamling 2023 var det et ønske fra de tilstedeværende beboere om at styret skulle legge frem et kostnadsoverslag for nye og større balkonger som et sammenlikningsgrunnlag for eventuelle dyre reparasjoner av eksisterende balkonger.

Oppdatert informasjon

Styret har siden ordinær generalforsamling 2023 jobbet med et forslag om nye og større balkonger og har hatt befaring fra AS Balkongbygg som kom med følgende merknader:

· Nye og større balkonger ville trolig ikke bli godkjent av Oslo Plan og bygg da utvidelsen av balkongen vil gi mindre lys inn i vindu under ny veranda

· Ny balkonger vil koste i ca. 300 000 kr per stk.

· Usikker på om dagens balkonger var i så dårlig forfatning av total utskiftning er nødvendig.

Det er mulig for styret å be om en betalt forhåndskonferanse hos Oslo Plan og bygg for å få kunnskap om hvordan de stiller seg til forslaget om større balkonger. Det bør foreligge en skisse av balkonger som er ønsket til forhåndskonferansen.

Styrets innstilling

Etter en helhetsvurdering anbefaler styret at generalforsmalingen gir styret fullmakt å bruke inntil 150 000 kr for å forta betongundersøkelser av balkongene med hensikt å kartlegge nødvendig vedlikehold . Etter rapport foreligger, vil styret legge fram tiltak med økonomisk ramme fram for ny generalforsamling.

Styret i borettslaget er opptatt av å prioriterenødvendige vedlikeholdsprosjekter i borettslaget. I første omgang er dette drenering. Å gjennomføre dreneringen vil øke fellesgjelden i borettslaget vesentlig. Styret mener det er galt å gå inn for nye balkonger av flere årsaker:

· Borettslagets økonomi tåler ikke at nye balkonger prioriteres nå.

· Nye store balkonger vil dessuten være til ulempe for beboere i de nedre etasjene

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget
- Mot Kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen i Nygård borettslag gir styret i fullmakt å bruke inntil 150 000 kr for å forta betongundersøkelser av balkongene for å kartlegge nødvendig vedlikehold.

2. Generalforsamlingen i Nygård borettslag gir styret i fullmakt å bruke inntil 50 000 kr til en forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten for å avklare deres syn på større balkonger i borettslaget. Tegningsforslag til ny balkong må foreligge.

Sak 8

Valgkomite

Styret ønsker at borettslaget skal ha en bredt sammensatt valgkomité. Etter innspill på beboermøte våren 2023 og etter dialog med valgkomiteen vil styret i borettslaget fremme forslag om suppleringsvalg til valgkomiteen.

Som medlemmer for perioden 2023-2024 foreslås følgende personer av styret:

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

I tillegg kommer Ingunn Gihle, leder av komiteen, som ikke er på valg.

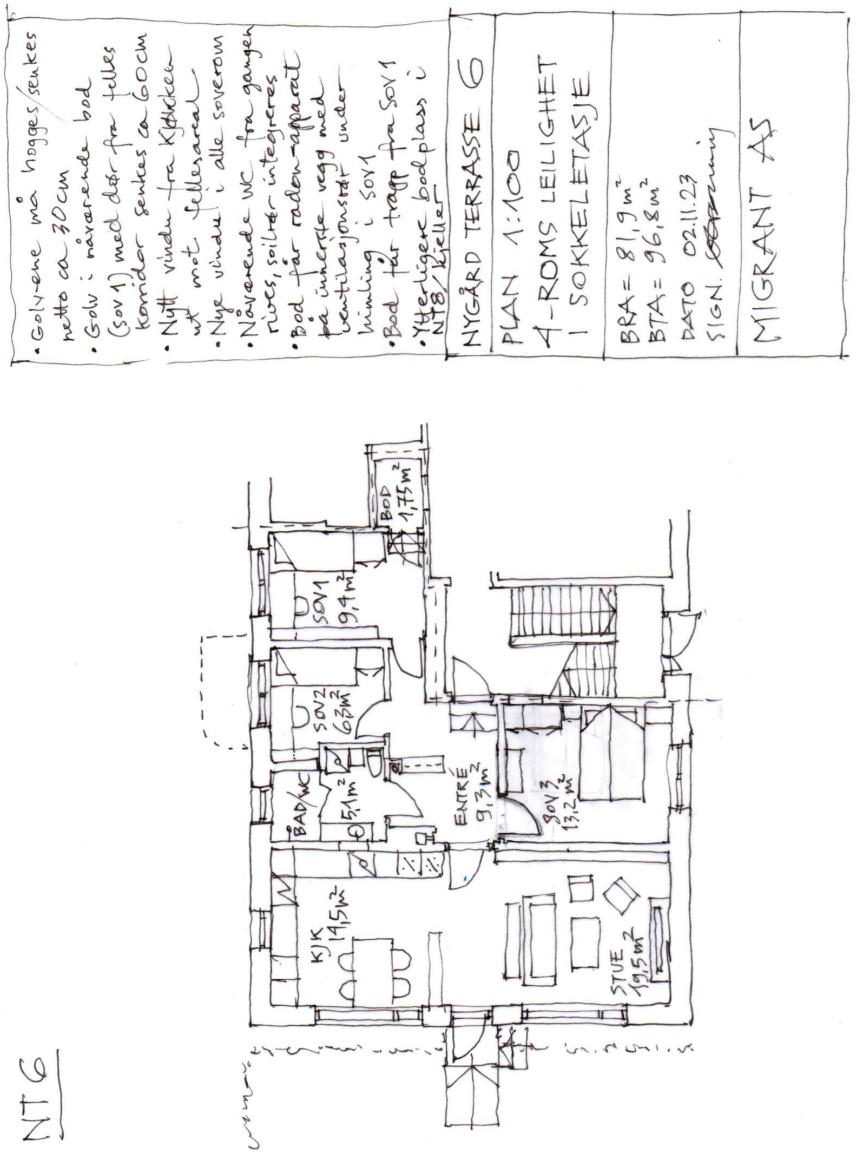
Innstilling
Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

Roller og kandidater

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

- Aasta Siri Schwalann
- Jon MacDonald Aursnes



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 11.12.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.23
Selskapsnummer: 121 **Selskapsnavn:** Nygård 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

Kristin Moseby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Elizabeth Kimsås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Forslag om drenering i Nygård borettslag

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag om drenering i nygård borettslag

☐ Mot forslag om drenering i nygård borettslag

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret får en fullmakt på 9,34 mill. kr til fulldrenering av alle 6 hus. I tillegg kommer utgifter til utskiftning av bunnledninger. Styret får en fullmakt oppad til 1,875 mill. kr til disse tilleggsarbeidene, men at utgifter her i så stor grad som mulig skal dekkes av fullmakten på 9,34 mill. kr. Styret har fullmakt til å ta opp lån for hele prosjektsummen.

☐ Styret får en fullmakt på 3,2 mill. kr til fulldrenering av alle hus, med plan om å 2 ta hus av gangen. I tillegg kommer utgifter til utskiftning av bunnledninger. Styret får en fullmakt oppad til 650 000 kr til disse tilleggsarbeidene, men at utgifter her i så stor grad som mulig skal dekkes av fullmakten på 3,2 mill. kr. Styret har fullmakt til å ta opp lån for hele prosjektet. Styret skal komme tilbake til generalforsamlingen i 2025 med forslag til videre plan.

Sak 5 Nye leiligheter i Nygård terrasse 6 og Maridalsveien 284

1.Lokaler i Nygårds terrasse 6 er vedtatt å omgjøres til leilighet. Her stemmes det for å omgjøre ny bolig fra 3-roms leilighet til 4 roms leilighet for salg. 2. Omgjøring av næringslokaler i Maridalsveien 284 til 4 roms leilighet for salg. 3. Borettslaget skal selge prosjekter med rammetillatelse for Nygårds terrasse 6 og Maridalsveien 284 i det åpne markedet for en prisantydning på 5 mill. kr. Prosjektet selges på det åpne marked med hjelp fra eiendomsmegler. 4. Det knyttes en andel til hver av de to leilighetene og styret får fullmakt til: a) å fastsette andelskapital og innskudd, samt andel fellesgjeld for den eller de nye andelene, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene. b) Å gjennomføre salg av andelen(e) til utbygger, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen(e), (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc c) For gjennomføring, vedta ev. nødvendige fasadeendring iht. lovpålagte krav for etablering av leilighetene.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.
- ☐ Mot nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret gis fullmakt til å nedbetale borettslagets felleslån med halvparten av fortjenesten ved salget. Resten av pengene vil styrke borettslagets egenkapital.
- ☐ Alle inntekter fra salget skal gå til å nedbetale borettslagets gjeld.

Sak 7 Kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget
- ☐ Mot kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Generalforsamlingen i Nygård borettslag gir styret i fullmakt å bruke inntil 150 000 kr for å forta betongundersøkelser av balkongene for å kartlegge nødvendig vedlikehold.
- ☐ Generalforsamlingen i Nygård borettslag gir styret i fullmakt å bruke inntil 50 000 kr til en forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten for å avklare deres syn på større balkonger i borettslaget. Tegningsforslag til ny balkong må foreligge.

Sak 8 Valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Aasta Siri Schwalann
- ☐ Jon MacDonald Aursnes

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

OBOS

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 til ekstraordinært årsmøte 2023 for Nygård Borettslag

Organisasjonsnummer: 948473429
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Elizabeth Kimsås som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Elizabeth Kimsås er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag om drenering i Nygård borettslag

Status
I borettslagets garasjer under Maridalsveien 305/307 og i Nygårds terrasse 4 er det innsig av vann. Ved store nedbørmengder ligger det store mengder med vann på gulvet i garasjene og i kjellerbod er det påvist fuktskader på kjellervegg og inventar.

På vinterstid er det ising på flere ytterdører med den konsekvens at dører vanskelig lukkes og åpnes. Flere steder blir dørene stående på gløtt når det er kuldegrader ute, og i Maridalsveien 286 har det forekommet at døren fryser fast. Ising på ytterdører er identifisert til Nygård terrasse 2,4,6 og 8 og Maridalsveien 284 og 286.

Tilstandsvurderinger

Drenering
Styret har hatt kontakt med OPAK og Obos prosjekt. Borettslaget har ikke gjort noe dreneringsarbeid siden husene ble oppført i 1951-52. Begge konsulentfirmaene har pekt på at den tekniske levetiden for drenering er 50 år +/-10 år og styret har blitt rådet til å skifte drenering rundt samtlige hus.

Forslag til utbedring:

1. Fuktsikring mot grunnmur med en grunnmur plate og ca. 50 mm isolasjon på utside for å hindre kondens.

2. Utskifting av masser langs grunnmur til drenerende masser,

3. Drensrør med fall langs grunnmur, overkant av rør skal ligge minst 200 mm under kjellergulv

4. Drensvann ledes til en drenskum eller fordrøyningsmagasin.

Som en midlertidig løsning kan man lede takvann, som i dag har utkastere langs bygningsveggene, ut fra bygningene i åpne renner mot gangveiene.

Fuktmåling
Etter vi fikk installert SFTY brannvarslingssystem har vi via dette systemet fått konstatert høye fuktmålinger i hovedsak trappeoppganger- og i kjellere.

I perioden 4. oktober til 16. november har det til eksempel vært 403 varslinger om høy luftfuktighet på over 80%, helt opp til 88%. Innetemperaturen har i samme tidsrom ligget på 3 grader. Dette er svært bekymringsfullt og understreker behovet for å drenere rundt blokkene.

Verdier på 75% eller mer over lengre tid er ikke bra, da det i verste fall kan medføre soppdannelse og skade på bygningsmassen. Anbefalt luftfuktighet bør være under 60%.

Det normale er verdier på mellom 20% og 40% avhengig av hvor kaldt det er, men kan også være opp til 50%.. Ved lave temperaturer vil det være høyere luftfuktighet, men det anbefales likevel å holde luftfuktigheten under 60%

Ising på dører

OPAK skriver i sin vurdering om isingsproblemet i Maridalsveien 286:

«Det er en kulvert under inngangsdøren til MV286 hvor det vinterstid fryser is på dørkarm og tilsluttende innervegger. Det er opplyst om vann som renner langs veggen i kulverten. Dette er trolig kondensvann og trolig er det en kuldebro som forårsaker problemet. Det anbefales isolering og ventilasjon av kulvert for å se om dette forbedrer problemet.»

Som forsøk er det installert et system for avfukting for å avhjelpe problemet. Dette har bedret isingen på ytterdør, men er på langt nær en optimal løsning.

Som midlertidig løsning kan man forsøke å installere vifter eller senke en varmelist ned i gulvet ved ytterdørene.

Prydbusker langs husvegger

I dag har vi mange flotte prydbusker rundt blokkene i borettslaget. Dette er ikke forenlig med god drenasje av vann rundt byggene.

Rentokil rapporterer om stor rotte- og museaktivitet rundt enkelte blokker og anbefaler derfor at busker fjernes rundt bygg.

Ulemper for beboerne

Det å drenere alle 6 bygg i borettslaget er et inngripende tiltak og vil ha en byggeperiode som vil være krevende for beboerne. Man vil også i korte perioder være uten vann, da det bør tas sikte på å bytte vannrør inn/ut av blokkene ved dreneringen. Styret er blitt anbefalt å foreta drenering på vintertid, men det er ikke klart når et evt. arbeidet vil bli igangsatt.

Økonomi og usikkerhet

OBOS prosjekt har kommet med et kostnadsestimat på 9,34 mill. kr for prosjektet. Denne summen inkluderer ikke bytte av rørledninger inn og ut av byggene. Det å dele opp dreningen i 2 hus av gangen over 4-6 år vil, slik styret vurderer det, fordyre prosjektet.

Styret vil understreke at hverken styret, OPAK eller OBOS prosjekt har kunnskap om ting vi ikke vet om grunnen eller tidligere arbeid, og hva dette innebærer av risiko for økte kostnader i prosjektet.

Styret anbefaler at vi engasjerer OBOS prosjekt til å utarbeid tilbudsmateriale, evaluering og innstilling av tilbud og forberede kontrahering av arbeidet. Det er gjennom denne prosessen at-kostnaden til prosjektet blir klart.

Å bytte bunnledninger vil koste cirka 1, 875 mill. kr. Dette innebærer at det vil koste cirka 4 375 kr per løpemeter å bytte bunnledninger. Her vil kostnaden være avhengig av antall sluk, forgreninger og tilkomst (eksempelvis stakeluker).

Borettslaget må lånefinansiere dreneringen. Styret vil anbefale at halvparten av inntekten ved salg av boliger i borettslaget bør brukes til å redusere kostnaden i prosjektet.

Styrets innstilling

På informasjonsmøte før ordinær generalforsamling 2023 kom det et klart signal fra forsamlingen om at styret skulle legge frem forslag om full drenering av alle 6 hus i borettslaget.

Etter en helhetsvurdering vil styret fremme forslag om:

o full drenering (fuktsikring og drenering) av alle 6 hus i borettslaget.

o OBOS prosjekt blir engasjert til å gjennomføre anbudsprosessen.

o det arrangeres et informasjonsmøte i forkant av oppstart av arbeidet.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **36**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får en fullmakt på 9,34 mill. kr til fulldrenering av alle 6 hus. I tillegg kommer utgifter til utskiftning av bunnledninger. Styret får en fullmakt oppad til 1,875 mill. kr til disse tilleggsarbeidene, men at utgifter her i så stor grad som mulig skal dekkes av fullmakten på 9,34 mill. kr. Styret har fullmakt til å ta opp lån for hele prosjektsummen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret får en fullmakt på 3,2 mill. kr til fulldrenering av alle hus, med plan om å 2 ta hus av gangen. I tillegg kommer utgifter til utskiftning av bunnledninger. Styret får en fullmakt oppad til 650 000 kr til disse tilleggsarbeidene, men at utgifter her i så stor grad som mulig skal dekkes av fullmakten på 3,2 mill. kr. Styret har fullmakt til å ta opp lån for hele prosjektet. Styret skal komme tilbake til generalforsamlingen i 2025 med forslag til videre plan.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **34**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Nye leiligheter i Nygård terrasse 6 og Maridalsveien 284

På ordinær generalforsamling 2022 ble det vedtatt å endre ledig næringslokale i Nygård terrasse 6 til leilighet. Videre ble det på ordinær generalforsamling i 2023 vedtatt at styret skulle utarbeide nye beregninger for Nygård Terrasse 6, samt presentere plan for ny leilighet i ledige næringslokaler i Maridalsveien 284. Nye planer, beregninger og en ny avstemning skulle tas opp i en ekstraordinær generalforsamling høsten 2023.

Styret har siden generalforsamlingen i mai 2023 utarbeidet forslag for de to tidligere næringslokalene og har i denne sammenheng hatt kontakt med Migrant AS ved arkitekt Øystein Grønning, eiendomsmegler i Nordvik Nydalen ved Lise Kjær Hjelmset, OBOS prosjekt ved Andreas Verdich og Oslo Plan og bygg. Styret har undersøkt grunnen under Nygårds terrasse 6 med tanke på pigging, arbeidet er utført av Absolutt betongsaging. Tidligere overslag/beregninger fra OPAK ved Arild Kaasa er også lagt til grunn i arbeidet.

Alle kostnader som oppgis er inkludert merverdiavgift og kostnadsoverslagene er utarbeidet med grunnlag i hovedføringer i TEK17. Utgifter til å etablere nye boder og uteareal for nye leiligheter er ikke medtatt. Overslagene som er utarbeidet har en usikkerhet på +/- 15%.

Det er få 4-roms leiligheter i nærområdet, og styret mener at borettslaget bør legge til rette for flere 4-roms leiligheter som vil være en fordel for barnefamilier. Dette innebærer en endring av de tidligere planene for Nygård terrasse 6, som var planlagt som en 3-roms leilighet. Etter innspill fra styret har arkitekt Øystein Grønningen tegnet om de tidligere næringslokalene til en 4-roms leilighet. 4-roms leilighetene er bygget på erfaringene med planene for konvertering av de tidligere næringslokalene Nygård terrasse 6 til en 3-roms leilighet. Det er tatt hensyn til byggets bærende konstruksjoner ift. rominndelingen.

Det følger av borettslagets vedtekter at andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett ved salg av leilighetene.

Tegning av nye boliger: se vedlegg bak i innkallingen.

Boligene har følgende areal:

Bruttoareal 96,8 m²

Nettoareal 82 m²

Bodareal ca. 5m²

Merknader til Nygårds Terrasse 6

3-roms leilighet ble godkjent på generalforsamlingen i 2022. Vedtaket innebar at eksisterende boder måtte flyttes til ledige lokaler i kjeller. Dette har også blitt lagt til grunn i den videre planen. Styret vil sikre at beboere som får flyttet sine kjellerboder, får tilsvarende bodareal som det de har i dag. Styret mener at borettslaget selv bør stå for etablering av nye boder da dette vil sikre en best mulig bodløsning for berørte beboere. I det nye forslaget er areal for gammelt søppelrom innlemmet som del av leilighetens boareal.

Plan og bygningsetaten krever større takhøyde enn det som er i lokalene i dag. OPAK har beskrevet i sin rapport at gulvet må senkes ca. 35 cm under dagens nivå. Absolutt betongsaging har boret ca. 60 cm under dagens betonggulv og funnet ut at det ikke er behov for understøttelse av vegger ved senking av gulvnivå.

Overslag

OBOS prosjekt har lagt til grunn at leiligheten er 78 m² ved sine beregninger:

o Byggekostnader: 4,7 mill. kr som tilsvarer kr 52 333 pr m² BRA. Prosjektbistand er inkludert.

o Avhengig av standard og markedsutvikling bør en kunne forvente å oppnå en salgspris på mellom 6,0-6,5 mill. kr.

o Salg av prosjekt med rammetillatelse 2,5 - 3 mill. kr

Norvik Nydalen:

o Antatt salgssum for prosjekt med rammetillatelse: 2,5 mill. kr

o Antatt salgssum for ferdig leilighet: 6,3-6,5 mill. kr

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte beregninger legger styret til grunn følgende for Nygård terrasse 6:

o Estimert inntekt for salg av prosjekt med rammetillatelse til utbygger 2,5 mil kr

o Estimert inntekt for salg av ny leilighet (salgsverdi – kostnad for ombygging) 6,4 mill. kr – 4,7 mill. kr = 1,7 mill. kr

o Estimerte felleskostnader for ny leilighet per måned kr. 5000-6000 kr

o Fellesgjeld blir fordelt på antall boenheter i borettslaget. Estimert fellesgjeld 50 000-60 000 kr

Merknader til Maridalsveien 284

Styret mener at det bør planlegges for så lik som mulig leilighet som i Nygård Terrasse 6. Her er det ikke behov for å flytte eksisterende boder. Det er også tilstrekkelig takhøyde. Bod til ny leilighet etableres i ledig kjellerareal av utbygger dersom salg av rammetillatelse.

Søppelskur som tilhører boligblokken må flyttes, et arbeid som bør utføres samtidig med dreningsarbeidet rundt blokken om dette blir vedtatt i generalforsamlingen.

Overslag

Obos prosjekt har lagt til grunn at leiligheten er 78 m² ved sine beregninger:

o byggekostnader kr 3,8 mill. kr som tilsvarer kr 42.222 pr m² BRA. Prosjektbistand er inkl. Nordvik Nydalen):

o Salgssum for prosjekt med rammetillatelse: 2,5 mill. kr

o Salgssum for ferdig leilighet; 6,3 – 6,5 mill. kr (noe lavere enn Nygårds terrasse 6 på grunn av beliggenhet ut mot trafikkert vei)

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte beregninger legger styret til grunn følgende for Maridalsveien 284:

o Estimert inntekt for salg av prosjekt med rammetillatelse til utbygger 2,5 mill. kr

o Estimert inntekt for salg av ny leilighet (salgsverdi – kostnad for ombygging) 6,3 mill.kr – 3,8 mill.kr = 2,5 mill. kr

o Estimerte felleskostnader for ny leilighet per måned kr 5000-6000 kr

o Fellesgjeld blir fordelt på antall boenheter i borettslaget. Estimert fellesgjeld 50 000-60 000 kr

Om borettslagets økonomi

Nygård borettslag har en stram økonomi og større vedlikeholdsprosjekter må lånefinansieres. Styret vil anbefale at det etableres nye leiligheter i de tidligere næringslokalene og at halve gevinsten fra salget benyttes til å redusere felleskostnadene og resten brukes til å styrke borettslagets egenkapital.

Denne anbefalingen bygger på en forventning om at generalforsamlingen sier ja til styrets forslag om drenering rundt boligblokkene.

Eiere av nye boliger overtar sin andel i borettslagets fellesgjeld og betaler sin andel av felleskostnader på lik linje med andre beboere. Felleskostnader for de to nye leilighetene vil styrke borettslagets økonomi.

Generelt om boligprisene i Oslo fremover

I løpet av det siste året har det skjedd store endringer både i eiendomsmarkedet og i kostnadsnivået i byggebransjen. Blant annet har flere byggeprosjekter i OBOS sin regi stoppet pga. sviktende salg. Styret mener det er grunn til å tro at boligmarkedet vil ta seg opp på sikt i Oslo-området, på grunn av for lite tilfang av nye boliger, samt at Tåsen fortsatt vil være et attraktivt område å bo i.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leilighet siste året ved Nordvik:

· Bydel Nordre Aker: 91.335 kr

· Postnummer 0872 93.680 kr

· Postnummer 0873 99.935 kr

Konjunkturtendensene (ssb.no) fremover (fra september 2023)

2023 2024 2025 2026

Bruttonasjonalprodukt 1,2 2,0 1,9 1,6

BNP Fastlands-Norge 1,0 1,7 2,0 2,0

Sysselsatte personer 1,4 0,5 0,4 0,5

Arbeidsledighetsrate (nivå) 3,5 3,8 3,9 4,0

Årslønn 5,5 5,1 3,8 3,8

Konsumprisindeksen (KPI) 5,8 4,0 2,6 2,3

KPI-JAE 6,3 4,0 2,8 2,4

Boligpris -0,3 -0,6 0,4 2,9

Styrets innstilling
På bakgrunn av at borettslaget vil trenge frisk kapital til vedlikehold av boligmassen mener styret at ledige næringslokaler bør omgjøres til leiligheter som selges som prosjekter med rammetillatelse. Utgifter til konsulentbistand er betalt med borettslagets egenkapital, slik at videre salg av leiligheter vil være tilnærmet en netto fortjeneste for borettslaget. Det må beregnes utgifter for etablering av nye boder i Nygårds terrasse 6, uteareal for begge leiligheter, salg av leiligheter/rammeprosjekt og søknad til Oslo plan og bygg.

Styret i Nygård borettslag anbefaler:

· at de to tidligere næringslokalene blir bygget om til to nye 4-roms leiligheter

· at leilighetene selges samlet på det åpne markedet som prosjekt med rammetillatelse fra Oslo Plan og bygg

· at man prøver å oppnå en salgspris på minst 5 mill. kr på det åpne markedet. Dersom ikke ønsket pris oppnås, tas det opp på påfølgende generalforsamling hvordan «veien går videre» med prosjektet.

· at salgsinntekter (halvparten eller hele) skal innfri deler av låneopptaket i forbindelse med drenering av borettslaget.

. at det opprettes og knyttes to nye andelsnumre til de to leiligheten og at styret får fullmakt til gjennomføring av tiltak i forbindelse med dette.

Forslag til vedtak:

1.Lokaler i Nygårds terrasse 6 er vedtatt å omgjøres til leilighet. Her stemmes det for å omgjøre ny bolig fra 3-roms leilighet til 4 roms leilighet for salg. 2. Omgjøring av næringslokaler i Maridalsveien 284 til 4 roms leilighet for salg. 3. Borettslaget skal selge prosjekter med rammetillatelse for Nygårds terrasse 6 og Maridalsveien 284 i det åpne markedet for en prisantydning på 5 mill. kr. Prosjektet selges på det åpne marked med hjelp fra eiendomsmegler. 4. Det knyttes en andel til hver av de to leilighetene og styret får fullmakt til: a) å fastsette andelskapital og innskudd, samt andel fellesgjeld for den eller de nye andelene, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene. b) Å gjennomføre salg av andelen(e) til utbygger, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen(e), (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc c) For gjennomføring, vedta ev. nødvendige fasadeendring iht. lovpålagte krav for etablering av leilighetene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Nedbetaling av felleslån etter ev. salg av fellesareal, se sak 5.

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om de ønsker at fortjenesten etter salg av de to tidligere utleielokalene i Maridalsveien 284 og Nygård terrasse 6 helt eller delvis skal innfri gjeld knyttet til drenering av borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at halvparten av gevinsten brukes til å nedbetale gjeld knyttet til drenering og resten til å styrke borettslagets egenkapital.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **39**
Antall stemmer mot saken: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt til å nedbetale borettslagets felleslån med halvparten av fortjenesten ved salget. Resten av pengene vil styrke borettslagets egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alle inntekter fra salget skal gå til å nedbetale borettslagets gjeld.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **23**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **4**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Kartlegging av eksisterende balkonger eller anskaffelse av nye balkonger i borettslaget

Bakgrunn

Flere beboere har meldt inn synlige skader på sine verandaer. Til forrige generalforsamling ble det lagt fram deler av tilstandsrapport fra befaring i mars 2023 ved Erling Sundquist i OBOS prosjekt. Han hadde følgende oppsummering og anbefalinger:

Hovedinntrykk fra vår befaring er at det det er behov for vedlikehold av samtlige balkonger og tilstøtende brystninger i betong. For balkonger vil det innebære reparasjon av betongskader, legging av hulkil, legging av membran, fjerning av gammel maling i balkongtak og påføring av ny, egnet maling. For brystningene innebærer det reparasjon av eventuelle betongskader og maling med egnet maling. Det anbefales å utføre et vedlikehold innen 0 – 3 år. Jo lenger man venter jo større vil skadene bli, og det vil da også bli dyrere.

Balkongene har tidligere blitt belagt med membran på oversiden, men denne bærer preg av slitasje fra bruk og aldring i form av sprekker og flassing. At membranen bobler og flasser tyde på feil, eller dårlig forbehandling av betongen før legging av belegg. Betongen i balkongen trekker da vann man får malingsflass på undersiden og man risikerer at armeringen begynner å ruste og man får betongskader og fare for nedfall av betongbiter ned på bakken.

OBOS prosjekt anbefalte styret at det burde utføres en betongundersøkelse av balkongene. En betongundersøkelse ville gi svar på hvilke vedlikeholdstiltak som var nødvendige.

På bakgrunn av ovennevnte la styret fram et ønske om kr 150.000 for å kunne kartlegge balkongenes tilstand i borettslaget i forrige generalforsamling. Styret ønsket å benytte Obos prosjekt til å gjennomføre undersøkelsen.

På informasjonsmøte før ordinær generalforsamling 2023 var det et ønske fra de tilstedeværende beboere om at styret skulle legge frem et kostnadsoverslag for nye og større balkonger som et sammenlikningsgrunnlag for eventuelle dyre reparasjoner av eksisterende balkonger.

Oppdatert informasjon

Styret har siden ordinær generalforsamling 2023 jobbet med et forslag om nye og større balkonger og har hatt befaring fra AS Balkongbygg som kom med følgende merknader:

· Nye og større balkonger ville trolig ikke bli godkjent av Oslo Plan og bygg da utvidelsen av balkongen vil gi mindre lys inn i vindu under ny veranda

· Ny balkonger vil koste i ca. 300 000 kr per stk.

· Usikker på om dagens balkonger var i så dårlig forfatning av total utskiftning er nødvendig.

Det er mulig for styret å be om en betalt forhåndskonferanse hos Oslo Plan og bygg for å få kunnskap om hvordan de stiller seg til forslaget om større balkonger. Det bør foreligge en skisse av balkonger som er ønsket til forhåndskonferansen.

Styrets innstilling

Etter en helhetsvurdering anbefaler styret at generalforsmalingen gir styret fullmakt å bruke inntil 150 000 kr for å forta betongundersøkelser av balkongene med hensikt å kartlegge nødvendig vedlikehold . Etter rapport foreligger, vil styret legge fram tiltak med økonomisk ramme fram for ny generalforsamling.

Styret i borettslaget er opptatt av å prioriterenødvendige vedlikeholdsprosjekter i borettslaget. I første omgang er dette drenering. Å gjennomføre dreneringen vil øke fellesgjelden i borettslaget vesentlig. Styret mener det er galt å gå inn for nye balkonger av flere årsaker:

· Borettslagets økonomi tåler ikke at nye balkonger prioriteres nå.

· Nye store balkonger vil dessuten være til ulempe for beboere i de nedre etasjene

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **10**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen i Nygård borettslag gir styret i fullmakt å bruke inntil 150 000 kr for å forta betongundersøkelser av balkongene for å kartlegge nødvendig vedlikehold.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen i Nygård borettslag gir styret i fullmakt å bruke inntil 50 000 kr til en forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten for å avklare deres syn på større balkonger i borettslaget. Tegningsforslag til ny balkong må foreligge.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **26**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valgkomite

Styret ønsker at borettslaget skal ha en bredt sammensatt valgkomité. Etter innspill på beboermøte våren 2023 og etter dialog med valgkomiteen vil styret i borettslaget fremme forslag om suppleringsvalg til valgkomiteen.

Som medlemmer for perioden 2023-2024 foreslås følgende personer av styret:

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

I tillegg kommer Ingunn Gihle, leder av komiteen, som ikke er på valg.

Innstilling

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon MacDonald Aursnes (35 stemmer)

Aasta Siri Schwalann (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon MacDonald Aursnes

Aasta Siri Schwalann

Protokollen signeres av:
Møteleder: Kristin Moseby/s/
Protokollvitne: Elizabeth Kimsås/s/

Forslag til standard 14.10.2005

Vedtekter

for Nygård borettslag org nr 948473429

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.06.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.13, 27.04.15, 24.05.18, 27.05.19 og sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2022.
Endret på årsmøte 25.04.2024 med virkning fra 01.07.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygård 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.

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 leid og som blir leid 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 av andelene.

(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.

(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.

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 innad i boligen, dør mellom oppgangen og boligen, balkongdør innvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, dører innad i boligen, dør mellom oppgangen og boligen, balkongdør med karmer og vinduer 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, 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 reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon av balkonggulv/balkongtak i de tilfeller der det er av betydning for borettslagets bygningsmasse.

(4) 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.

(2) 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 enhver 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 to til fire medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER FOR NYGÅRD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2024

§ 1 Hensikt
Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og husordensregler. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i borettslagets eiendom. Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper ulempe eller sjenanse for andre.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 2 Ro
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. I helger – det vil si på lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 09.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt før 09 på lørdager, og ikke etter 20.00 noen dager.

Søndag skal det ikke utføres støyende arbeider.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

§ 3 Fellesområdene
Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesareal. Fellesarealer er oppganger /trappeløp, kjeller, loft, eller plen. Husk at våre oppganger er rømningsveier i tilfelle brann. Fottøy skal ikke oppbevares i trappeløp. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, større leker og lignende skal plasseres i sykkelrom.

Det er ikke lov å mate dyr eller fugler på borettslagets område, hverken fra balkong eller ved å legge ut mat, rester av brød på bakken osv.

Det er forbud mot alle typer elektriske installasjoner bortsett fra lyskilde i lofts- og kjellerboder.

Forbud mot å lade batterier til el-sykkel eller el-sparkesykkel ol. i fellesareal og sykkelbod. Forbudet gjelder også lading i lofts- eller kjellerbod.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

§ 4 Terrasse/balkong
For å unngå skade må beboere i 3 etasje påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det er ikke tillatt å riste tepper etc. på balkongen.

§ 5 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen er ikke tillatt

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong og papir legges i egen papirbeholder. Gavepapir regnes som restavfall. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Brudd på ovennevnte medfører gebyr for borettslaget, eventuelt at avfall ikke fjernes.

Det må ikke hensettes avfall/gjenstander i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade som utskifting av vinduer, verandadører, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet
Borettslaget er tilsluttet SFTY AS brannsikkerhet og alle fellesarealer og leiligheter er utstyrt med røykvarslere. Batterier i røkvarslere utleveres en gang per år i regi av borettslaget.

Alle beboere plikter å lese branninstrukser som henger ved postkassene i alle oppganger og i fellesvaskerier!

Beboer er ansvarlig for at det finnes tilstrekkelig med røykvarslere og minst ett brannslukkingsapparat i sin leilighet. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere og brannslukkingsapparater minst en gang pr. år i egen leilighet.

Brannslukningsapparat i leilighetene skiftes ut hvert femte år og hvert år i fellesområdene i regi av borettslaget.

§ 9 Vedfyring
Parafinbrennere eller pelletsovner er ikke tillatt å bruke. Våre piper er rehabilitert med innvendige stålrør og vi har dispensasjon fra Oslo brann og redning for bruk av ovner i leilighetene.

Ved bruk av vedovn må det sørges for rikelig tilgang av frisk luft via ventil over balkongdør. Er ventil over balkongdør tettet igjen eller i ustand, er det ikke tillatt å fyre i leiligheten før dette er utbedret. Det er den enkelte andelseier (beboer) som har ansvaret for at ventil over balkongdør fungerer og brukes ved fyring. Det oppfordres til å benytte rentbrennende ovner i leilighetene.

§ 10 Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.
Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholdere i loft- eller kjellerbod.

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§12 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret dersom klager ønsker bistand.

§ 13 Vaskerier
Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy for andre enn beboerne og deres husstander. Vaskeriet i Nygård terrasse 2 kan kun benyttes av beboere i Nygård terrasse og vaskeriet i Maridalsveien 309 kan kun benyttes av beboere i Maridalsveien. Vaskeriene har vaskemaskiner, tørketrommel og elektrisk kaldrulle. Det er ikke tillatt å vaske tekstiler med dun og fjær som dyner, puter, jakker mm.

Tilgang til vaskeri oppnås ved å betale en årlig avgift. Avgiften betales en gang per år og kreves inn av Obos. Avtalen er bindende for ett år.

Vaskeriene brukes etter tur ifølge oppsatt liste kl. 08.00–22.00 på hverdager og kl.08.00–20.00 på lørdager og søndager.

Vasketid er delt i to vaskeøkter, på hverdager kl. 08.00–15.00 og kl. 15.00–22.00 og på lørdager og søndager kl. 08.00–14.00 og kl. 14.00–20.00. Det er kun tillat å reservere én tid av gangen, ny tid skrives opp tidligst den dagen man vasker.

Vaskeriet må tas i bruk innen to timer av vaskeøktens start, ellers kan andre benytte vaskeriet. Når de som har vasketid er ferdig med sin vaskeøkt oppfordres det til å sette et kryss over bestillingen av vasketid. Dette vil markere at vaskeriet er ledig, og andre vil da kunne benytte resterende vasketid.

Vaskeriet og rulle rengjøres etter bruk.

Ødelegging på grunn av skjødesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar.

Tørking av tøy kan gjøres på tørkeloftet i egen oppgang.

Tørkebåser på oversiden av Nygårds terrasse 4 og 8 og utenfor Maridalsveien 309, skal bare benyttes til tørk av vasketøy og lufting av sengeklær.

Matter og tepper kan bare luftes og bankes på hverdager og lørdager til kl. 18.00. Tørkeplassen skal ikke være i bruk søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

§ 14 Bad, W.C., kraner og ledninger
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser. Feil ved rør, sanitært eller elektrisk anlegg må meldes snarest til styret.

Det må ikke kastes noe i klosettet som kan føre til tilstopping.

§ 15 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ompaneling av fasader.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Maridalsveien 309/311	Gnr. 58. bnr. 188	72/2771

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
v/Nygård Borettslag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

Ansvarshavende

Miljöbygg A/S
v/ingeniör Karlsen
Fossveien 12

OSLO 5

HB/JG
Dato
15.mars 1974.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Arbeidet er utfört uten kontroll herfra.

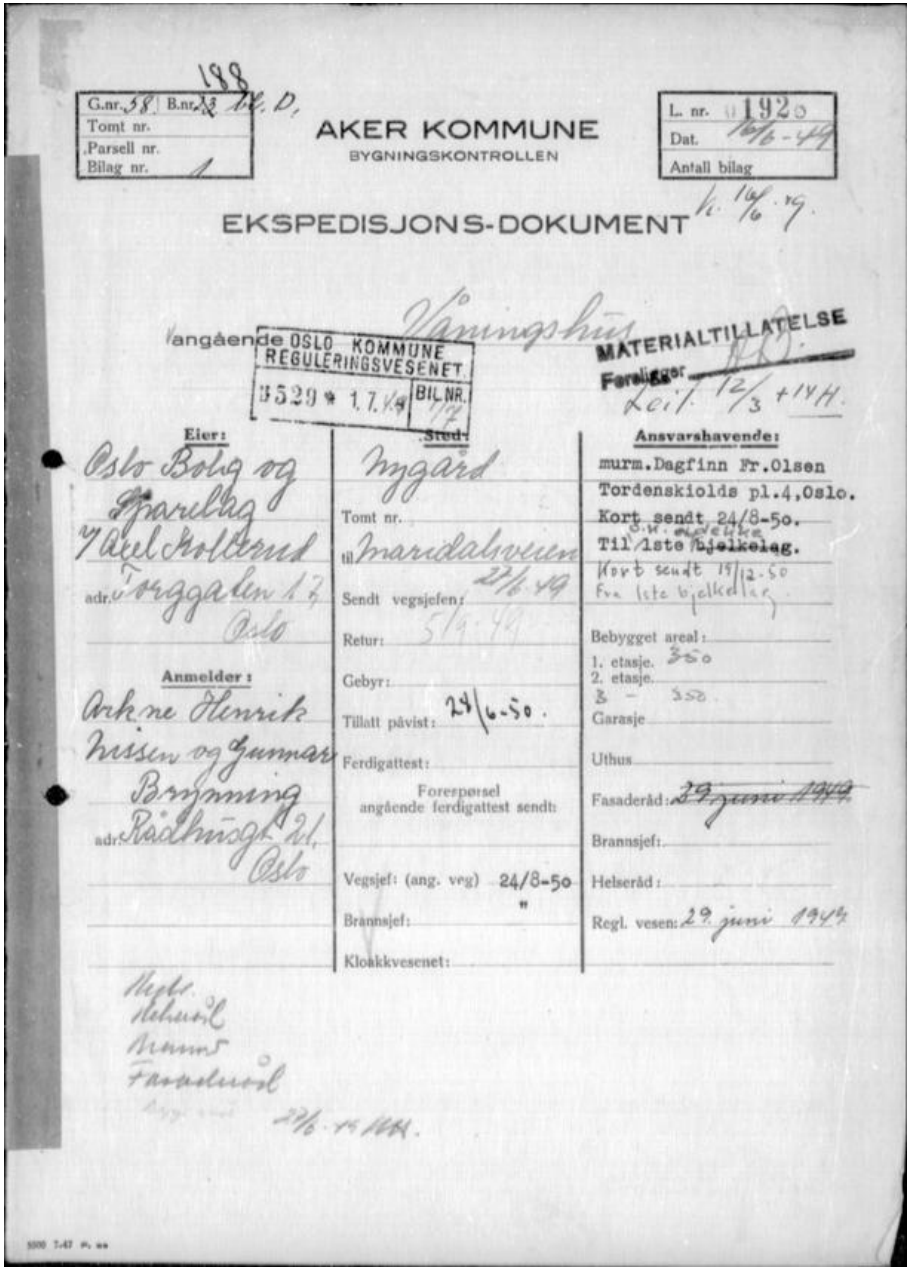
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

(ad. C.-ix. 10.000. ANDVORD.



G.nr. 58 B.nr. 33 198 H. D.
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 1925
Dat. 16/6-49
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT v. 16/6.49.

angående Våningshus

OSLO KOMMUNE REGULERINGSVESENET 3529 * 17.VI.49 BIL NR. 17

MATERIALTILLATELSE
Foreligger
Lo.i. 12/3 + 14/4.

Eier:
Oslo Bolig og Sparelag
v/Axel Kolterud
adr. Torggaten 17
Oslo

Anmelder:
Arkne Henrik Nissen og Gunnar Brynning
adr. Rådhusgt. 21.
Oslo

Stud: Nygård
Tomt nr.
til Maridalsveien
Sendt vegsjefen: 27/6.49
Retur: 5/9-49
Gebyr:
Tillatt påvist: 24/6-50.
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 24/8-50
Brannsjef: "
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
murm. Dagfinn Fr. Olsen
Tordenskiolds pl. 4, Oslo.
Kort sendt 24/8-50.
S.W. elevelse
Til 1ste hjelkelag.
Kort sendt 19/12.50
Fra 1ste hjelkelag.
Bebygget areal:
1. etasje. 350
2. etasje.
3 - 350.
Garasje
Uthus
Fasaderåd: ~~29 juni 1949~~
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen: 29 juni 1949

Skyld
Helserål
Brann
Fasaderåd
Avg. ref. 27/6-49 1644.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nygård B.L. v/Kvalheim, Reidar
Nygård Terrasse 8

0873 OSLO

Antonsen, Harald
c/o Fagbybb AS
Pb 203 Leirdal
1011 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930065123	95/6673

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	31. januar 1995

Arbeidssted : 058/0188 Maridalsveien 309 - 311
Byggherre : Nygård B.L. v/Kvalheim, Reidar, Nygård Terrasse 8, 0873 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BLOKK D

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Ragnar Evensen AS AF
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 07 MARS 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200101860-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 309	Eiendom:	58/169/0/0
Tiltakshaver:	Nygård Borettslag v/Burmo	Adresse:	Nygård Terrasse 2, 0873 OSLO
Søker:	Ragnar Evensen AS AF	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H. A. Rasch-Olsen
seksjonsleder

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver og søker

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 11-09-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200309854 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Maridalsveien 309 – 311

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

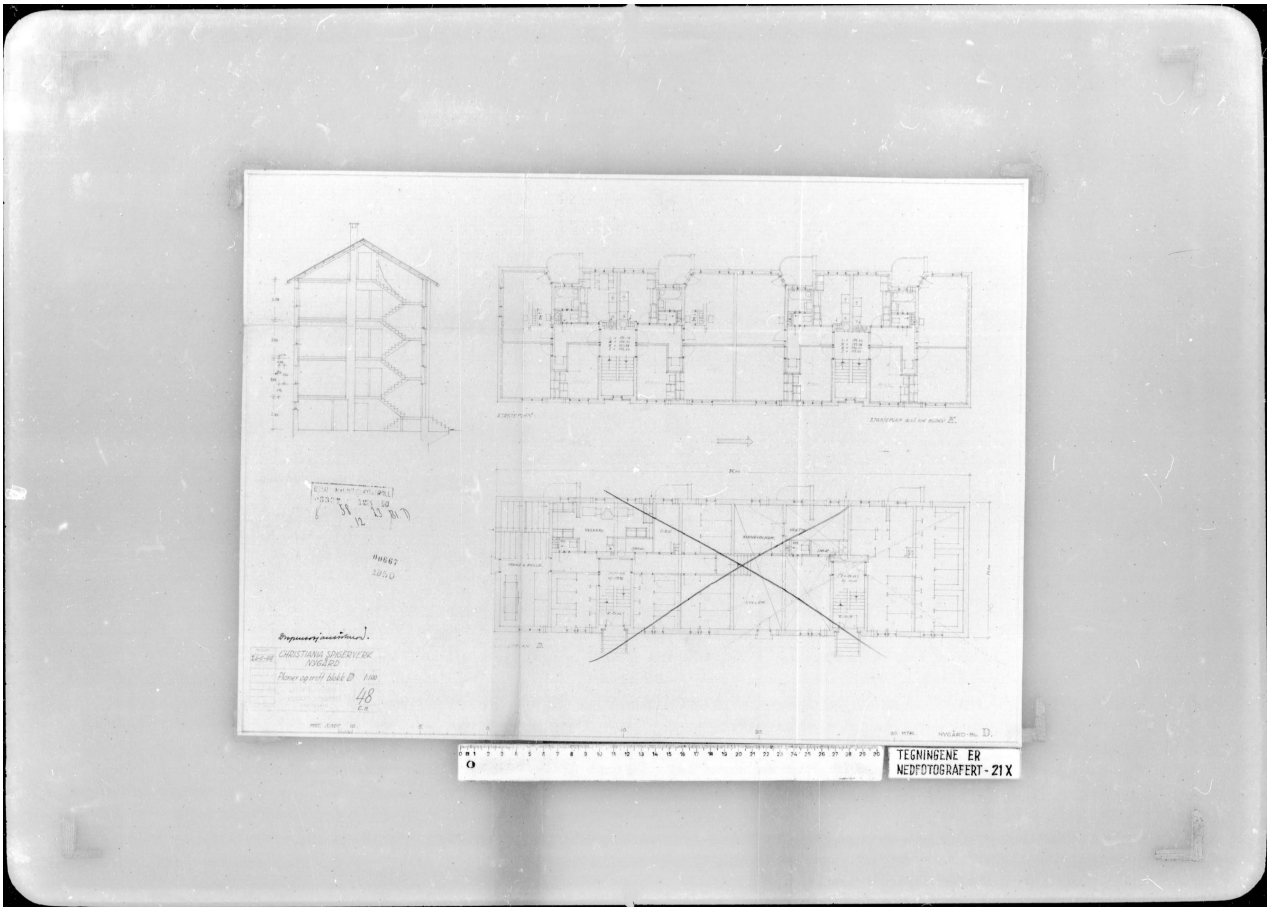
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

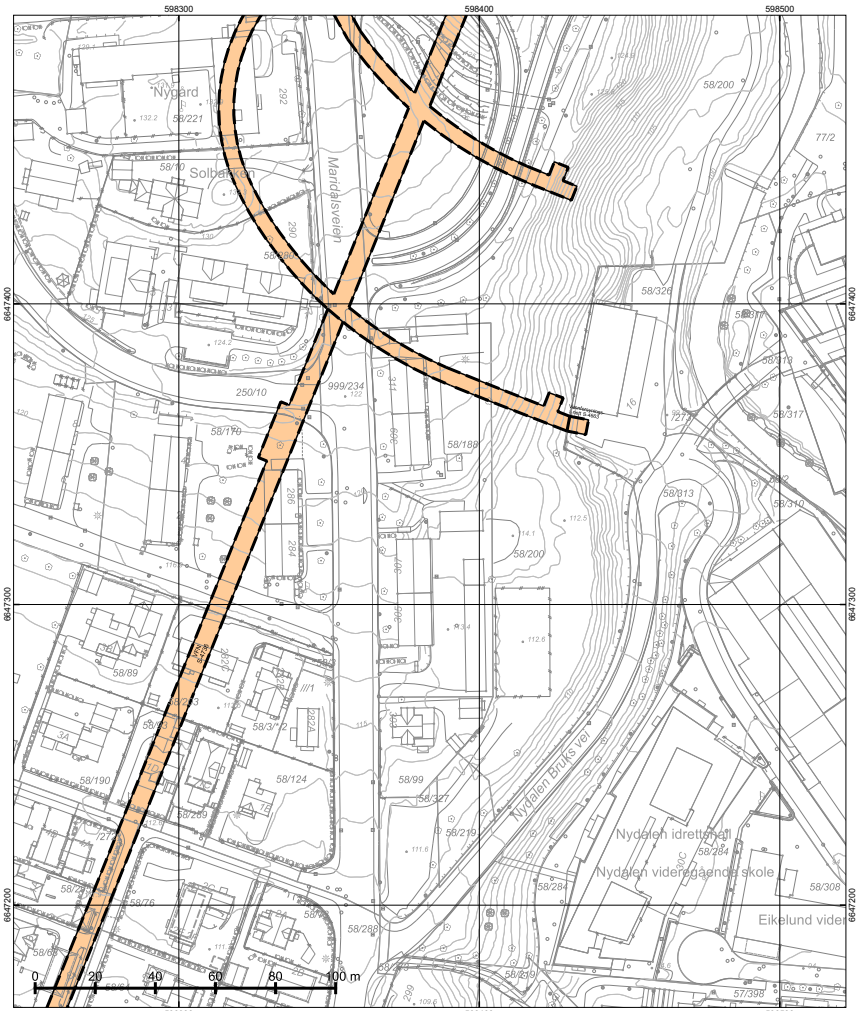
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


CHRISTIANIA SPIGERVERK
NYGÅRD
Planer og snitt bygg Ø
48
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

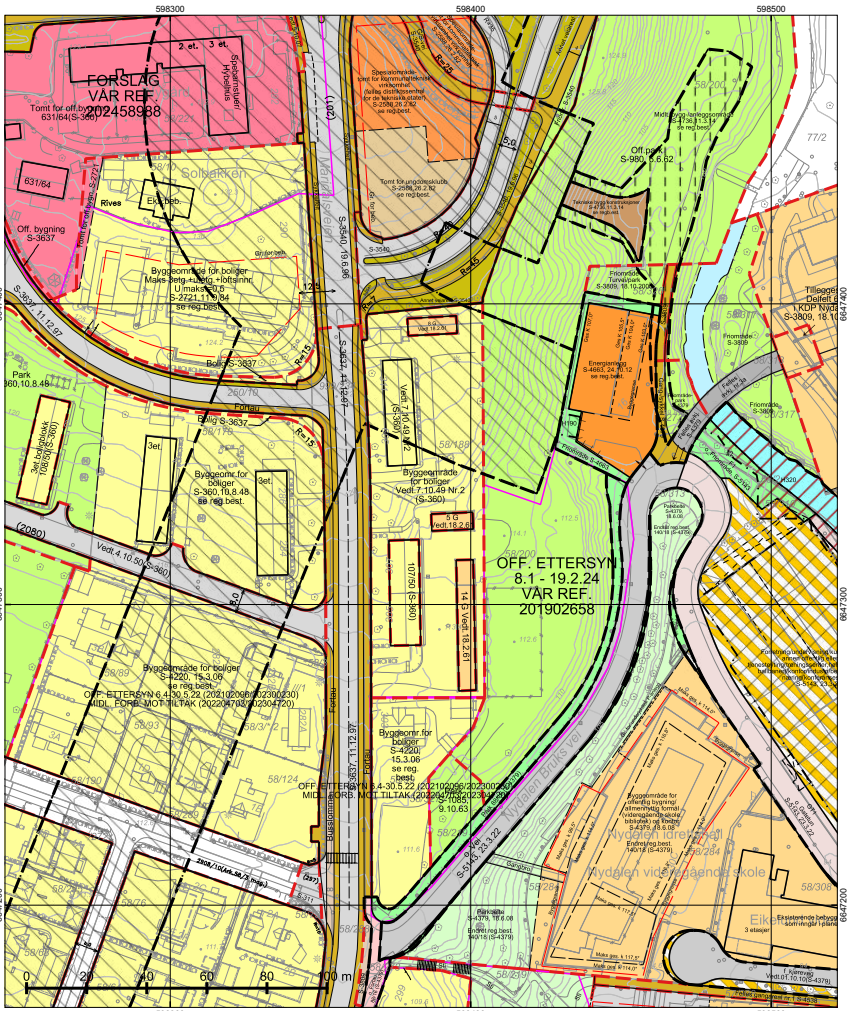
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148172/ 86520254
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 311
Kommentar:
Gnr/Bnr: 58/188

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148172/ 86520254
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 311
Kommentar:
Gnr/Bnr: 58/188

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1510 - Energianlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 2141 - Vannforsyningsnett
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

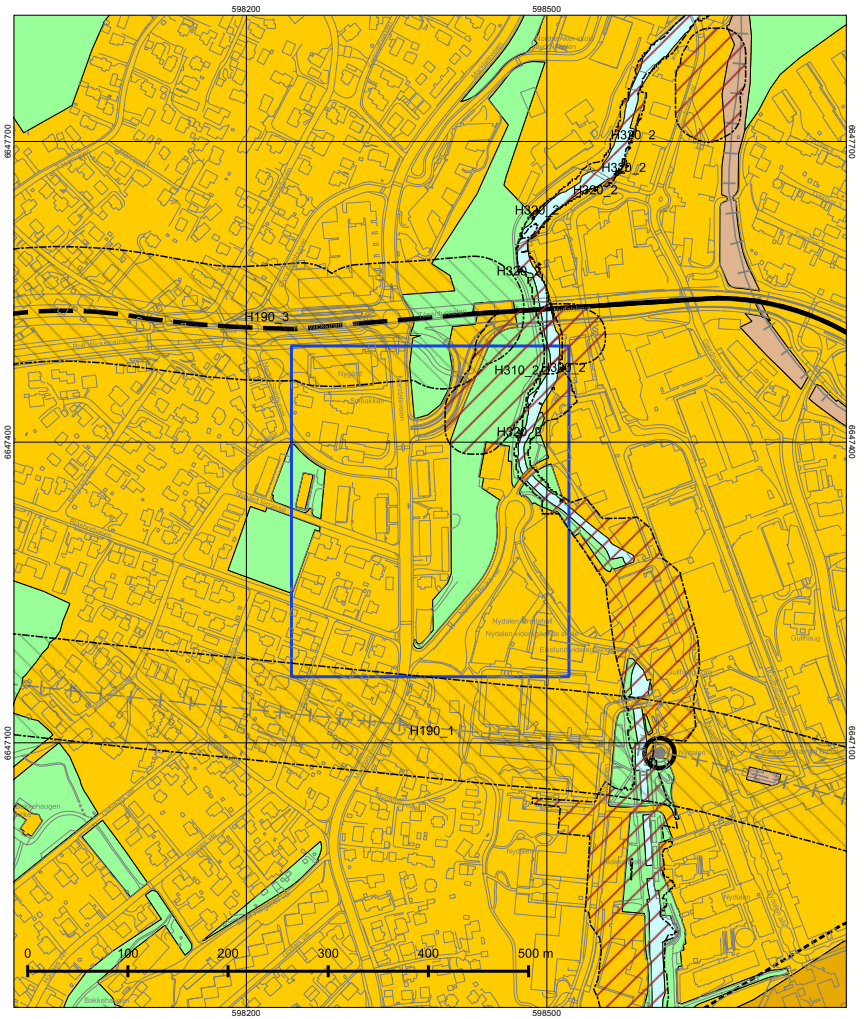
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148172/86520254
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4736

VANNTUNNEL I FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Detaljregulering for gnr. 56 bnr. 1

Vedtaksdato: 11.03.2014
Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet
Vedtaksdokumenter: 200607965
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200607965

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VANNTUNNEL FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Gnr. 56, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-200607965, datert 06.01.2009 og revidert 12.03.2012 og 04.03.2013.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:
Vertikalnivå 1 - under grunnen:
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VFN

Vertikalnivå 2 – på grunnen:
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - tekniske bygninger / konstruksjoner TK,
- hensynssoner - sikringssone (vanntunnel) H-190,

§ 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

Tilgrensende tennisanlegg på 56/1 skal reetableres til dagens standard eller bedre i tråd med planer for Voldsløkka idrettsplass senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse.

Omlagt turvei rundt Voldsløkka og Nydalen skal holdes åpen frem til permanent turvei er tilbakeført til dagens standard.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Tekniske bygg / konstruksjoner – Voldsløkka
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride BYA = 210 m^2. Maks gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote 100,5. Bebyggelsen skal ha et nøytralt uttrykk der utforming, farge og materialbruk gir en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke.

Området tillates ikke inngjerdet.

Med unntak av asfaltert kjøreadkomst på maksimalt 320 m_2 skal området opparbeides som

grønt, være tilgjengelig for allmennheten og utformes med naturlige overganger i nivåer og terreng mot Voldsløkka idrettsplass.

Del av parkeringsplass for Voldsløkka idrettsplass kan etableres innenfor planområdet i samråd mellom Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten.

§ 4.2 Tekniske bygg / konstruksjoner - Nydalen
Alt. 1 skal etableres dersom det av sikkerhetsmessige grunner kan tillates sprengning tett på gassanlegget.

Alternativ 2 tillates etablert dersom alternativ 1 ikke etableres.

Området rundt tunnelportalen skal revegeteres etter endt anleggsperiode.
Turvei fra Nydalen Bruks vei til Vann- og avløpsetatens tunnelportal tillates benyttet som kjørbar atkomst til tverrslaget.

§ 5 Hensynssoner
Sikringssone - Vanntunnel H 190

§ 5.1 Vertikalnivå 2 – på grunnen
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

§ 5.2 Vertikalnivå 1 – under grunnen
Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 Landskapsplan

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i 1:200 for berørte områder på Voldsløkka og i Nydalen. Landskapsplanene skal vise permanent plassering og opparbeidelse av turveier, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og nye trær, og generell opparbeiding av grøntområdene. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Dokumentasjonskrav

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram med kommentarer fra bydelsoverlegen i Sagene bydel. Som en del av miljøoppfølgingsprogrammet skal det foreligge en marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Oslo Politi om at planlagte trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten angående forholdet til Voldsløkka idrettspark.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelser fra
Sporveien, Jernbaneverket og Statens vegvesen for de deler av
planforslaget som berører/ krysser deres ansvarsområde.

§ 8 Miljøhensyn

§ 8.1 Støy
Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Sagene konsulteres.

§ 8.2 Anleggstrafikk
Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden mellom kl. 2200 og kl. 0600. Fra Voldsløkka tillates det kun utkjøring av masser relatert til etablering av nedstigningstårn og pumper.

§ 8.3 Grunnvannstand
Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.
Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidige turveitraseer på Voldsløkka og i Nydalen være ferdig opparbeidede og skiltet.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 28.08.2013 sak 260 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.03.2014.
Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.05.2014

Signy Volden, bem

Oslo

V071049N2

Ad.bebyggelsesplan for blokk E og D på østsiden av Maridalsveien.

V071049N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 194902500

Vedtaksdato: 07.10.1949
Vedtatt av: Reguleringssjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-360

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

V180261

Instruks. Ad.garasjeanlegg på gnr.58 bnr.23,Nygård Borettslag, Maridalsveien.

V180261 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196103129
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-360

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-3540

Riksvei 150, Store Ringvei, Ullevålskrysset-Nydalen. Endret reguleringsplan for hovedvei, samleveier, gang-/sykkelveier m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199404972
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 22
Knytning(er) mot andre planer: V051007

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV150 MELLOM ULLEVÅLSKRYSSET OG NYDALEN

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, tunnel, fortau, gang- og sykkelvei, undergang, skulder, og annet veiareal
- Byggeområde: Bolig, offentlig bygning og allmennyttige formål (tribuner, idrettshall/forretninger/kontorer/hotell)
- Spesialområde: Kommunalteknisk virksomhet, trafo
- Friområde: Parker, turveier, anlegg for idrett, sport o.l.
- Fellesområde: Felles avkjørsel
- Område regulert i tidsrekkefølge: Offentlig trafikkområde/ byggeområde/ friområde

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen innenfor en teknisk/estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.
For boliger der kravene til utendørs støynivå ikke tilfredsstilles, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at innendørs ekvivalent støynivå (døgn) kommer ned mot 30 dB(A). Utendørs oppholdsareal skal ha et støynivå ned mot 55 dB(A).
Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer. Støyvurdering utarbeidet av GRØNER AS og støynotat fra Statens vegvesen, Oslo, oktober 1995 legges til grunn for dette arbeidet.
Boliger langs de deler av planområdet som utsettes for mer trafikk og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60 dB(A) ved soverom, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon.
Støyskjermer som skal bygges, framgår av plankartet og er dokumentert i ovennevnte støyrapporter.
Alle planlagte støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Områder som i planen er kalt "annet veiareal" eller "friområde" skal tilsås og beplantes. All beplantning i tilknytning til veianlegget skal være opparbeidet i tråd med detaljplan før anlegget tas i bruk. Detaljert beplantningsplan forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.
Arealer som midlertidig må graves opp som en følge av gjennomføringen av anlegget skal så vidt dette er mulig, tilbakeføres i den stand de var før inngrepet ble gjort.
Murer og konstruksjoner som eksponeres i dagslys, skal bearbeides arkitektonisk både med hensyn til formgivning og materialbruk på overflaten. Veianlegget skal mest mulig fremstå som en estetisk helhet.

§ 5. Hele planområdet tillates brukt til rigg og anleggsområder i tilknytning til gjennomføring av foreliggende planforslag.
a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 11.10.75, skal følges.
b) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes kap. 52:33.
c) Drensvann og spillvann fra tunnelen som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing.
d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.
e) Ved omlegging av gang- og sykkelveier skal alle nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet langs planområdet, uten unødige omveier for syklister og fotgjengere.

§ 6. Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.
Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige

trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten.
Utbygger skal dokumentere områdenes standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

På riggområde ved tunnelpåslaget i vest skal utbygger i anleggsperioden sikre tilstøtende barnehage mot ytterligere støy og luftforurensning. Dette betyr oppsetting av midlertidig støyskjerm, samt tiltak for å redusere støvspredning fra riggen.

§ 7. I tilfelle utbygging av en 1.etappe, som vist på plan fra Statens vegvesen Oslo, tillates Sognsveien stengt for tverrtrafikk over Store Ringvei.

§ 8. I forbindelse med utkjøringen av masser skal transportplan forelegges Oslo kommune for uttalelse før anleggsarbeidet startes opp.

§ 9. Det skal utarbeides en deponiplan og en beskrivelse av anleggsarbeidets forurensningspotensiale og de avbøtende tiltak og beredskap som vil bli gjennomført i den forbindelse. Beskrivelsen skal oversendes Fylkesmannen til uttalelse før det gis byggetillatelse.

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199707446-31	Saksbeh: Tore Mauseth	Arkivkode: 512.1

OPPHEVELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR TÅSENTUNNELEN

I reguleringsvedtaket for Tåsentunnelen av 19.06.1996 ble ulike areal regulert i tidsrekkefølge, utdrag fra §6 i reguleringsbestemmelsene:
"Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.

Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten."

Enkelte delområder er allerede erstattet med nye reguleringsplaner, slik at rekkefølgebestemmelsene ikke lenger gjelder. Plan- og bygningsetaten ønsker nå kun en formell bekreftelse fra Statens vegvesen Oslo om at områdene regulert i tidsrekkefølge, som avtegnet på vedlagte kart, kan tilbakeføres til opprinnelig regulering, slik de var før vedtak av reguleringsplan for *Tåsentunnelen*. Angjeldende områder tilhører kategori *Område A* i reguleringsbestemmelsene referert over*, Øvrige områder regulert med rekkefølgebestemmelser i samme plan, lokalisert ved Bergkrysset og langs Ullevålsletta, må avvente tilbakeføring til gjeldende regulering inntil 1.etappe i T-baneringprosjektet er ferdigstilt*, eventuelt også inntil utbygging av Ullevålskrysset eller eventuell ny regulering av Ullevålsletta er gjennomført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN Avdeling Vest - Seksjon egne planer

Brede Norderud	Tore Mauseth
Seksjonsleder	Saksbehandler

Merk: Den 20.august 2003 ble de nye stasjonene åpnet på Storo og i Nydalen. Dermed er første etappe av T-baneringen ferdigstilt.

Oslo

S-3637

Endret reg.plan med reg.best. for Maridalsvn. fra Godals vei til Carl Kjelsens vei, unntatt strekningen mellom Nedre og Øvre Stabburvei-omregulering til off. traf.omr. fellesomr., byggeomr., samt friområde.

Vedtaksdato: 11.12.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304165
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V271200, 2055293

Dokumentet består av 3 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

§8 Endret i Vedt.27.12.00 se reg.best.v271200

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, STREKNINGEN GODALS VEI - CARL KJELSENS VEI, UNNTATT STREKNINGEN MELLOM NEDRE OG ØVRE STABBURVEI.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP 97-007 og alternativ 2, datert Plan- og bygningsetaten 03.06.1997.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  - boliger
  - kontor/industri
  - offentlig bygning
- Offentlig trafikkområde:
  - kjørevei
  - sykkelfelt
  - fortau
  - busslomme
  - annet veiareal
- Friområde:
  - park
- Fellesområder:
  - felles avkjørsel
  - intern gang-/sykkelvei

§ 3. Byggeområde for boliger:
Byggeområde for boliger tillegges de tilstøtende eiendommene og gis samme arealbruk som disse, reguleringsbestemmelsene for småhusområder i Oslo ytre by, vedtatt 25.06.1997.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning
Byggeområde for offentlig bygning tillegges den tilstøtende eiendommen og gis samme arealbruk som denne, jfr. sak 631/64 (S-360).

§ 5. Byggeområde for kontor/industri
Byggeområde for kontor/industri tillegges den tilstøtende eiendommen og gis samme arealbruk som denne, jfr. S-3473, 15.03.1995.

§ 6. Ved en eventuell opparbeidelse av bare bussholdeplassene skal også fortauet på denne siden av Maridalsveien opparbeides i henhold til planen, slik at dette knyttes naturlig til eksisterende fortau på strekningen.

§ 7. Ved inngrep i private hager skal gjerder, voller, murer, hekker og annen beplantning erstattes med tilsvarende så langt dette er mulig og dersom grunneier ønsker dette.

§ 8. Typisk tverrsnitt av Maridalsveien:
Maridalsveien skal opparbeides med 2,5m fortau, 2,5m busslomme, 1,8m sykkelfelt og 3,2m kjørefelt. Innenfor sykkelfeltet skal det anlegges et ca 0,4m bredt brosteinsbelte mot kjørebanen. Både brostein og sykkelfelt skal ligge i plan med kjørebanen. Brosteinen skal føres gjennomgående forbi busslommen, og bare avbrytes ved høyreregulerte kryss.

§ 9. Gjelder for områder i tilknytning til følgende eiendommer:
Gnr. 57 bnr. 392 ved Godals vei.
Gnr. 58 bnr. 027 ved Einar Høigards vei og Nygårds allè.
Gnr. 58 bnr. 170, 183, 169 og 179 ved Nedre Stabbur vei.
Gnr. 058 bnr. 120 og gnr. 53 bnr. 263 ved Øvre Stabbur vei.

Det forutsettes at eksisterende offentlige hovedledninger for vann og avløp skal bli liggende. Ledningstrasèene skal være fullt tilgjengelig for OVA til å utføre drift og vedlikehold på ledningsnettet. Det tillates ikke at det utføres tiltak som vanskeliggjør arbeider på ledningene. Dette kan være tiltak som gjerder, oppfylling, støttemurer, beplantning m.m.

Det tillates ikke at det fjernes masser slik at overdekningen over ledningene reduseres.

§ 10. For Maridalsveiens sidearealer, mellom Carl Kjelsens vei og Korsvollbakken gjelder følgende: Resterende randvegetasjon må sikres i anleggsperioden. Sammen med byggemelding av denne veistrekningen skal det utarbeides en detaljert plan for hele anlegget. Det skal redegjøres for hvordan kantvegetasjonen er tenkt ivaretatt under anleggsfasen og etter ferdigstillelsen av tiltaket. Videre skal forstøtningsmurer vises. Det må redegjøres for konsekvenser av eventuelle fyllinger ut mot Grandalen.

§ 11. Dersom det oppdages ukjente forurensede masser er grunneier/problemeier ansvarlig for varsling til miljøetaten og forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.

Oslo

10750

Ad. blokk E, gnr.58 bnr.23, øst for Maridalsveien : OBOS.

10750 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.02.1950
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195002355
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se kart i Vedt.7/10.1949 ark.58/23
Knytning(er) mot andre planer: S-360

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0478/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 311 0872 OSLO

Betegnelse: Gnr 58, bnr 188 (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