NORDVIK

Vitaminveien 22

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vitaminveien 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
37	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
189	Nabolagsprofil
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Meget delikat og innbydende 3-R m/markterrasse & unik takhøyde på 3,7m - Midt i hjertet av Nydalen/Storo - Garasjeplass*

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**171 130,-**
Totalpris	**6 961 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 284,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Hjertelig velkommen til Vitaminveien 22

Dette er en særdeles innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet beliggende i etterspurte Nyegaardskvartalet på Storo/Nydalen med gåavstand til "alt"!

Her får man en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med romslige soverom og imponerende takhøyde som skaper en luftig, og eksklusiv romfølelse.

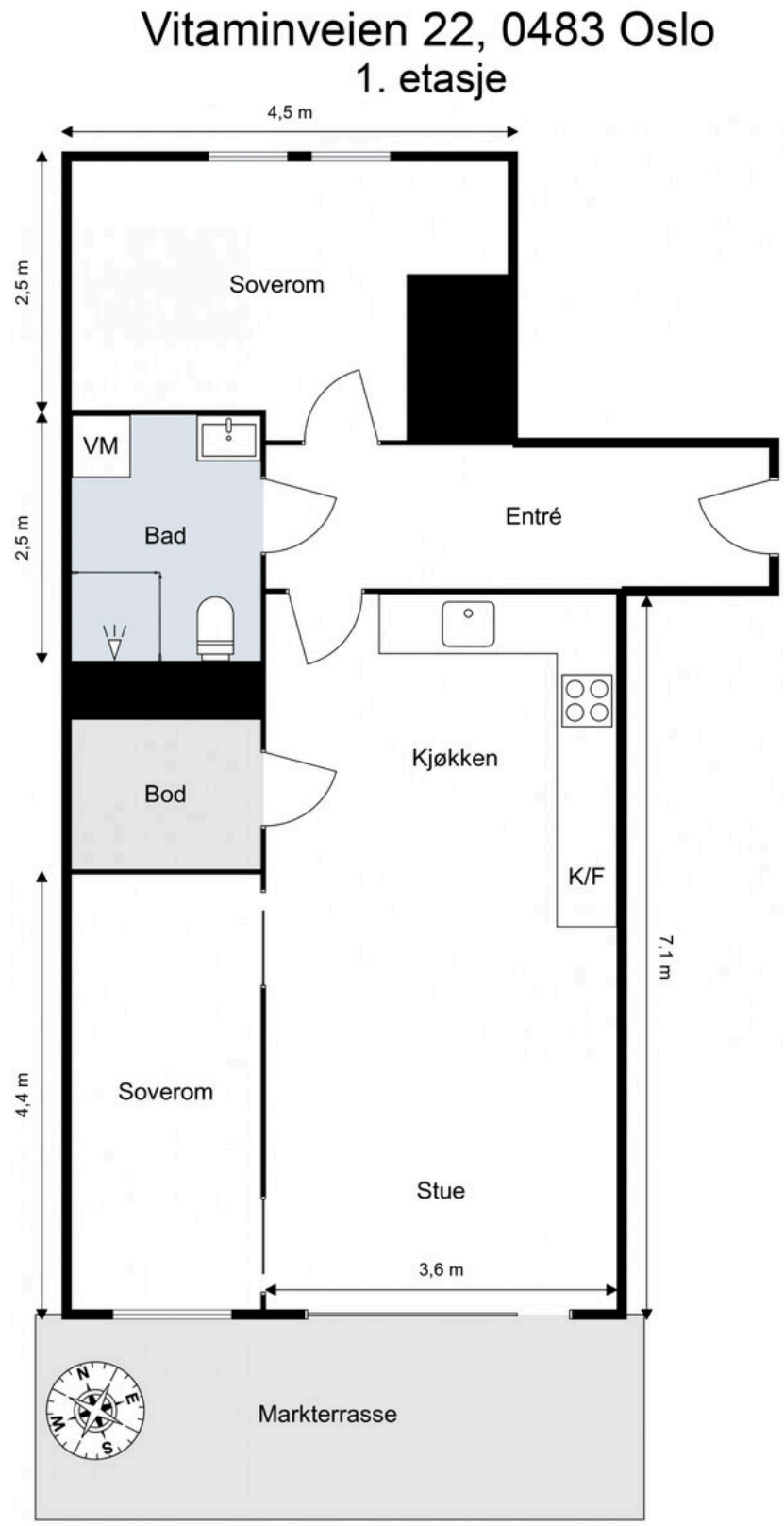
Leiligheten har direkte utgang til en privat markterrasse, vendt mot et pent opparbeidet og rolig fellesområde; perfekt for avslapning og sosiale stunder.

Høydepunkter

- Heis
- Kjellerbod 4,9m²
- Privat markterrasse 13m²
- Opsjon på kjøp av garasjeplass
- Svært god takhøyde 2,9m/3,7m
- Felles takterrasser og gjesteleiligheter
- Kvalifiserer til søknad om grønt boliglån
- Felleskostn inkl. a-konto VV og bredbånd

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Dette er en særdeles innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet beliggende i etterspurte Nyegaardskvartalet.





Leiligheten ligger i en høy 1. etasje på den ene siden, samtidig som den har direkte utgang til en herlig markterrasse på den andre - en attraktiv løsning som gir både luft og enkel tilgang til uteplassen.

Her får man en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med romslige soverom og imponerende takhøyde som skaper en luftig, og eksklusiv romfølelse.









HJERTELIG VELKOMMEN
TIL VITAMINVEIEN 22!





Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Storo/Nydalen, med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, butikker, spisesteder og kollektivtransport.

I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner.













Den åpne løsningen mot stuen gjør det naturlig å kombinere matlaging med hyggelig samvær.





Her har du et moderne kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt for økt sikkerhet. Ventilator er montert over kokeplass.












EXCLUSIV


EXCLUSIV









Selger eier bruksrett til garasjeplass i Gunnar Schjelderups vei 13E (Sameiet Nydalstoppen), og kjøper av leiligheten gis førsterett til å kjøpe denne for en fastpris på kr 340 000,-.





Mulighet for hjemmekontor.

Her er det felles takterrasser.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0289/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Gnr 77, bnr 119, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Rakel Bjerve
Jørgen Bjerve

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 961 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 974 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, 2 soverom, bod, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 13 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Vi befinner oss på populære Storo/Nydalen – midt i smørøyet – i et moderne nybygg fra 2020, med kort vei til både byen og marka. Området byr på et rikt tilbud av fasiliteter, inkludert Storo Storsenter med butikker, treningssentre, kino og svært gode kollektivforbindelser.

Leiligheten er en stilren og gjennomført 3-roms med særegne kvaliteter og en imponerende takhøyde som gir boligen et eksklusivt preg.

Ved inngang blir du møtt av en lys og luftig gang med god takhøyde på ca. 2,90 meter. Entréen har praktiske løsninger for oppbevaring av yttertøy og sko, og gir et svært innbydende førsteinntrykk. Herfra er det adkomst til boligens hovedsoverom, som har god plass til dobbeltseng samt en smart nisje for garderobe hvor takhøyden er godt utnyttet.

Videre finner man et pent, flislagt baderom med moderne standard og gode løsninger.

Boligen åpner seg deretter opp i en lys og luftig stue med

åpen kjøkkenløsning, hvor den unike takhøyden på hele 3,70 meter virkelig kommer til sin rett. Dette gir en fantastisk romfølelse og rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er meget delikat og sosialt utformet, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en herlig markterrasse på ca. 13 kvm – et flott uterom med gode solforhold og plass til utemøbler. I tilknytning til stuen finner man også boligens andre soverom, som egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Boligen er utstyrt med elektrisk utvendig solskjerming (screens) i stue og på soverom II, som bidrar til et behagelig inneklima og fleksibel lyskontroll.

Dette er en moderne og arealeffektiv leilighet med gjennomgående gode kvaliteter, unik takhøyde og en attraktiv beliggenhet – her ligger alt til rette for å trives!

INTERVJU MED SELGER:

- Når kjøpte dere boligen, og hva var avgjørende for valget deres ved kjøp av nettopp denne boligen? -
Det som var avgjørende for oss var kombinasjonen av høy standard, god planløsning og uvanlig gode takhøyden, som gir leiligheten en helt egen romfølelse. At det var en helt nyoppført leilighet, uten at noen hadde bodd her før oss, i kombinasjon med beliggenheten ble også vektet tungt. Bakgården med sin fantastiske utforming og beplantning var et stort pluss.

- Hvilke praktiske overraskelser har dere oppdaget ved boligen, og/evt ved området som dere ikke tenkte over ved kjøpet? -
Vi ble positivt overrasket over både sol- og lysforholdene i leiligheten. Samtidig har vi satt stor pris på hvor stille og rolig det er i sameiet og i bakgården. Etter å ha bodd her i fem år er vi også imponert over den gode standarden og kvaliteten, både i leiligheten og i fellesområdene.

Da vi kjøpte, var vi ikke klar over at naboleiligheten på den ene siden er en gjesteleilighet. Det betyr at vi ikke har faste naboer på den siden, men at sameiets beboere har mulighet til å booke leiligheten ved besøk fra familie og venner.

- Hva er det beste minnet dere har fra boligen? -
Da vi samlet venner for god mat og drikke i strålende vær på terrassen før Åge Aleksandersen sin avskjedskonsert på Voldsløkka.

- Har dere hatt noen planer dere aldri fikk gjennomført i boligen? -
Like etter overtakelse så fikk vi komme på besøk hos en nabo som hadde bygget seg hems for å utnytte den store takhøyden. Vi var inne på tanken, men slo det fra oss!

- Hvilket rom har dere brukt mest i leiligheten, og kommer til å savne?-
Det må bli den lyse og luftige stua vår. Spesielt på sommeren, når verandadøra stort sett står åpen og vi bruker terrassen som en forlengelse av stua.

- Hvordan er naboene fra deres perspektiv? -
Naboene er hyggelige og hensynsfulle, og generelt har vi et stille og behagelig bomiljø. Sameiet har en egen arrangementskomite som bl.a. står for julegrantenning og grillfest på sommeren, noe som er veldig trivelig og en fin måte å bli kjent med naboene på. Noen bruker de fine fellesområdene aktivt, men vi er stadig fascinert over hvor lite aktivitet det er i bakgården tatt i betraktning at sameiet består av rundt 250 boenheter. Det er en god blanding av unge voksne i etableringsfasen, småbarnsfamilier og eldre.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med enkel adkomst via både heis og felles trappeoppgang. Oppgangen er utstyrt med porttelefon for økt sikkerhet og bekvemmelighet. I tillegg har boligen praktisk adkomst direkte fra markterrassen, noe som gir en ettertraktet "hageføelse" og er spesielt fordelaktig for barnefamilier, ved bruk av barnevogn.

Boligen har en praktisk og arealeffektiv planløsning som består av entré, en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til den hyggelige markterrassen, innvendig bod for oppbevaring, to gode soverom samt et baderom.

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

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

Fra stuen er det utgang til en trivelig sydvestvendt markterrasse på 13m², vendt mot et stille og pent opparbeidet gårdsrom. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne kjøkken fra Sigdal med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er belysning under overskapene samt glassplate på vegg over platetopp og ved vaskekum, noe som gir både et stilrent uttrykk og enkel rengjøring.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som

kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt for økt sikkerhet. Ventilator er montert over kokeplass.

SOVEROM I:
Hovedsoverommet har en svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et pent uttrykk. Det er gode oppbevaringsmuligheter i et praktisk garderobeskap.

SOVEROM II:
Soverom II er også av god størrelse, med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himlingen, utført med lakkerte stålplater. Veggene er helfliset og gir et moderne og tidløst uttrykk. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning med ettgreps blandebatteri samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 4,90 m², merket 118. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør: Skyvebalkongdør med 3-lags glass, prod. 2019.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.
Overflater etc.: Himlinger med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med en-stavs parkett.
Takhøyden i stuen ble målt til 3,70 m og 2,90 m i entréen.
Innerdører: Glatte innerdører. Innerdør med glassfelt.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Selger eier bruksrett til en garasjeplass i Gunnar Schjelderups vei 13E, tilhørende fellesarealet til Sameiet Nydalstoppen (org.nr. 99231714). Kjøper av leiligheten vil få førsterett til å kjøpe denne bruksretten. Garasjeanlegget ligger kun ca. 5 minutters gange fra boligen.

Kjøper har frem til signering av kontrakt å bestemme om det er ønskelig å kjøpe med denne bruksretten.

Info om garasjeplassen:
- Fastpris på kr. 340 000,-
- Merket nr. 8 og utstyrt med El-lader
- Kr. 380,- per måned i felleskostnader til Nydalstoppen Sameiet (faktureres via OBOS)
- Kr. 309,-per måned for leiekostnad av ladeboks og abonnement
- Det tar ca. 5-6 minutter å gå fra leiligheten til garasjeplassen (forbi Thon Senter Storo)

Obs: Kjøper bes oppgi godkjent finansiering før avtaleinngåelse av garasjeplassen i tillegg til bolig. Kontakt megler ved spørsmål.

Vedtekter for Sameiet Nydalstoppen ligger vedlagt salgsoppgaven. Ny eier må selv lese igjennom vedtektene og sette seg inn i disse. Ordensregler kan sendes ved forspørsel.

Megler vil bistå med eierskifte hos forretningsfører.

Modernisering og påkostninger
- Maling av vegger i enkelte rom (hovedsomverom, gang og bod)
- Satt inn skyvedørsgarderobe i bod
- Satt opp spilevegg i gang

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med ettårsbefaring i 2022 ble fuge i dusjgulv utbedret. Utført av Veidekke Entreprenør.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble utført i 2025. Analysen viste at nivået lå innenfor anbefalte verdier, og ingen tiltak var nødvendige. Utført i regi av styret i sameiet. Dokumentasjon kan etterspørres ved behov.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Benkeplate på kjøkken fikk en sprekk og ble byttet i 2024. Garantisak.

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?
Arealoppmåling utføres av takstmann i forbindelse med pågående salgsprosess.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.

Dører: Skyvebalkongdør med 3-lags glass, prod. 2019. Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 13 m². Gulv med terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betongelementer.

TG2
1. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom bom i flisene utvikler seg eller fliser løsner. Bom i flis kan føre til at fliser løsner over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fuging.

TGIU
1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter. Det ble begrenset besiktiget via luke, uten å påvise unormale forhold.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen i den stand det er:
- Oppvaskmaskin (innebygd), komfyr og kjøleskap/fryser (innebygd kombiskap)

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Vaskemaskin. Kan kjøpes i forbindelse med salg dersom det er ønskelig.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Attesten tilsier at man kan søke om grønt boliglån. Det er et lån som tilbys av noen banker hvis boligen du vil kjøpe regnes som miljøvennlig. Bankene tilbyr ofte lavere renter på grønne boliglån sammenlignet med vanlige boliglån, noe som gjør det mer økonomisk gunstig for boligeiere å investere i grønne og bærekraftige tiltak.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et totalt strømforbruk på ca. 2503 kWh for 2025, tilsvarende en samlet kostnad på ca. kr 5 350 inkl. nettleie og offentlige avgifter. Energiforbruket vil kunne variere fra husstand til husstand.

Det er kun strømforbruk knyttet til oppvarming av varmt tappevann som avregnes via felleskostnadene. Øvrig strømforbruk faktureres direkte til den enkelte beboer basert på faktisk forbruk.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper vil være bundet av

denne frem til 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 284,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 284,00,- pr. md.

Herav:
A-konto varmtvann kr. 330,-
Bredbånd kr. 159,-
Felleskostnader kr. 2 795,- (inkl. bla: forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV/Bredbånd, vektertjeneste via Avarn Security, drift og vedlikehold inkl. gartnertjeneste med mer)

Årsmøtet 2026 er per 30.04.2026 ikke gjennomført, og det er ikke kjent for megler eller selger per tid om det er planlagt noe som vil resultere i økte kostnader.

Eiendomsskatt
Kr 336,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Eiendomsskatten deles i fire betalinger med forfall 25. mars, 25. mai, 25. august og 26. oktober.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 928 442,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 713 768,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har felles avtale om fiber via OBOS Open Net/Blix. Pris pr måned kr 159, faktureres via husleie/felleskostnader. 1000/1000 Mbps fiber-internett inkludert i husleie, med mulighet for TV som tilvalg.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie, orgnr. 825954082

Om sameiet
Nyegaardskvartalet Sameiet består av 250 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 111 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon, også kalt parkeringsseksjonen.

-Sameiet ble oppført i 2020.
- Flott sykkelparkering i kjeller med mulighet for lading av elsykkel samt oppbevaring av batteri i låsbare skap.
- Sameiet har to gjesteleiligheter som kan disponeres av beboernes gjester.
- Egen sosialkomité som arrangerer blant annet grilling, Halloween og julegrantenning.
- Sameiet har avtale om vektertjeneste med Avarn Security. Dette inngår i felleskostnadene.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á-konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
Techem avregner faktisk energiforbruk for varmt tappevann årlig mot innkrevd akontobeløp.
Avregning og eventuell justering av akontobeløp skjer årlig.

Økonomi
Sameiets økonomi har de siste årene vært på bedringens vei etter flere år med lav likviditet, og har nå oppnådd en mer bærekraftig situasjon. Kontinuerlig arbeid med blant annet reklamasjoner har spart sameiet for betydelige fremtidige utgifter. I tillegg er kostnadsnivået holdt lavt.

Høsten 2024 mottok sameiet et rettsforlik fra utbygger på kr 750 000. Det er et høyt fokus på oppfølging av kostnadsposter, herunder serviceavtaler og vedlikeholdsarbeid, samt løpende vurdering av kostnadsreduksjon og effektiv drift. Dette har resultert i et positivt driftsresultat i perioden.

Per i dag har sameiet om lag kr 1,8 millioner på sparekonto samt ca. kr 1,3 millioner på driftskonto. Kommunale avgifter økte betydelig i 2024 og forventes å øke, også i årene fremover. Videre vil utløpt garantitid medføre at sameiet må dekke flere kostnader selv. Det er derfor nødvendig med en solid buffer og god kostnadskontroll for å unngå unødvendig økning i felleskostnadene.

Reklamasjoner

Garasjeanlegg
En del av garasjeeierne har over flere år benyttet advokat Christian Engelstad fra advokatfirmaet Brækhus i forbindelse med mangler ved garasjeanlegget. Partene møttes i Oslo Tingrett i september, og det ble inngått forlik. Garasjeeierne som deltok i søksmålet har mottatt informasjon om utfallet.

Styret vil fortsette å reklamere overfor utbygger på nye feil som måtte oppstå fremover.

Tidligere saker:

- Hekker, busker og beplantning
- Tappevannsanlegg / trykkvariasjoner / temperatur
- Vannansamling i garasje
- Feildimensjonert avfallsanlegg (næring)

Nyegaardskvartalet ES kom til rettsforlik med Nordr Norge AS og Nordr Bolig AS i sak 24-030907TVI-TOSL/04 i september 2024.

Det er ikke utført, og det er heller ikke planlagt, større vedlikehold eller endringer av bygningsmassen i inneværende eller kommende periode.

Vanningsanlegg
Styret utreder og innhenter tilbud på etablering av vanningsanlegg på takterrasser. Dette er en investering for å ivareta grøntarealene, som ellers vil være kostnadskrevende å erstatte hver sesong. På sikt vil et slikt anlegg kunne gi betydelige besparelser knyttet til ny beplantning samt gartner- og vanningstjenester.

Fasadevask
Vask av fasade, utside av balkonger samt utvendig vindusvask i fellesarealer starter 25. mai. Arbeidet vil pågå over flere dager.

ÅRSMØTE 2025

Garasjeanlegget har fortsatt flere feil og perioder med driftsstans. Styret har derfor behov for fullmakt til å kunne reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av parkeringsplasser i Nyegaardskvartalet ES for nye feil og mangler som oppstår frem til garantitidens utløp. Siste tilstandsrapport fra leverandør er vedlagt og viser behov for videre oppfølging.

Vedtak:
Garasjeeierne gir styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av parkeringsplasser for nye feil og mangler som måtte oppstå frem til garantitidens utløp. Forslaget ble vedtatt.

Sak 7 – Maling av vegger
Det er foreslått å pusse opp området foran heisdørene på garasjenivå, med maling av vegger (ett strøk, eventuelt på dugnad) og påføring av epoxybelegg på gulv og kanter.

Tiltaket gjelder foreløpig området ved Vitaminveien 16, men det legges til grunn at tilsvarende behov kan gjelde flere områder.

Arbeidet med gulv kan være mer omfattende og kreve profesjonell bistand, samt midlertidig avstenging. Fargevalg overlates til styret.

Styret stiller seg positivt til forslaget, inkludert at deler av arbeidet kan gjennomføres på dugnad.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å pusse opp rommene foran heisdørene ved inngang fra garasjenivå. Forslaget ble vedtatt.

Ordinært årsmøte 2026
Ordinært årsmøte avholdes 26. mai 2026. Det er per nå ikke sendt ut sakspapirer eller protokoll. Den eneste relevante informasjonen som er gitt, er at styret har søkt etter nye kandidater med søknadsfrist 12. april. Fristen for å sende inn forslag eller innspill til årsmøtet er satt til 24. april.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 11 732 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -10 486 000,-
DRIFTSRESULTAT: 1 246 000,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -0,-
ÅRSRESULTAT: 1 246 000,- OVERSKUDD

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

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7584879

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 652 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger informerer om at radonmåling ble utført i 2025 i regi av styret i sameiet. Analysen viste at nivået lå innenfor anbefalte verdier, og ingen tiltak var nødvendige.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Storo/Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og fremstår i dag som et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst, og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. Det er også etablert en attraktiv badeplass i Nydalen, tilrettelagt for både store og små.

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

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

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

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Det er svært gode muligheter for offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet til boligen. Her er noen av alternativene:

- T-bane: Nydalen stasjon ca. 4 minutters gange (Linjer 4 og 5), Storo stasjon ca. 6 minutters gange (Linjer 4 og 5)
- Trikk: Storo platået ca. 6 minutters gange (Linjer 11, 12 og 18)
- Buss: Lillo gård ca. 2 minutters gange (linje 30 og 58)
- Buss: Fernanda Nissen skole ca. 2 minutter gange (linje 37 og 51)

Se ruter.no for oppdatert og mer informasjon.

Skoler og barnehager
Barneskole: Fernanda Nissen skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Bentsebrua skole (åpner til skolestart 2024).

Offentlige forhold

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

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

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

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- PÅGÅENDE PLANSAKER -

Vitaminveien: Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate
Saksnr: 2025/06790
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning.
Status per 21.11.25: Planforslag for detaljeregulering

Nycoveien 1 og 1 B: Utarbeidelse av planforslag
Saksnr: 2025/06726
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.
Status per 24.09.25: Sweco har oversendt redegjørelse for status og forventet fremdrift.

Sandakerveien 113 - 119: Planforslag til politisk behandling
Saksnr: 2025/04310
Hensikt: Det planlegges boligformål, kontor og forretning. Det er en videreføring av Nydalen som knutepunkt og en attraktiv og levende bydel. Utvikling av tomten er et viktig grep for å knytte sammen Storo og Nydalen.
Status per 04.12.25: Orientering om vedtatt plan til berørte høringsparter -Sandakerveien 113 - 119 , S-5269

Vitaminveien 1B: Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnr: 2025/06912
Hensikt: Legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.
Status per 15.12.25: Planforslaget er til offentlig ettersyn

- BYGGESAKER -

Saksnr: 2025/07978
Vitaminveien 21-31, Nydalen allé 55-69, Gunnar Schjelderups vei 2-8 - storotunet - Oppføring av boliger, forretninger, hotell, kino og barnehage - Felt A, B (hotell) og D (paviljong) - Tidligere adresse: Vitaminveien 11
Status per 02.12.25: Oppfølging av varsel om pålegg av ferdigstillelse - Vitaminveien 21-31 m.fl.

Saksnr: 2025/09347
Vitaminveien 11 - etablering av vei og fortau
Status: Under behandling

Saksnr: 2025/21681
Gunnar Schjelderups vei 2 - mulig ulovlig lysforurensing
Status: Under behandling

Saksnr: 2025/21739
Sandakerveien 114 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg m.m FORELØPIG SAK
Status: Under behandling

Saksnr: 2025/11610
Vitaminveien 9 - tilbygg med ny inngang til dagligvarebutikk mot Gunnar Schjelderups vei, innbygging av arkaden, ny balkong og øvrige innvendige endringer - Storo Storsenter
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/77/119/39:
14.09.1938 - Dokumentnr: 10806 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

06.10.1942 - Dokumentnr: 9347 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

13.04.2026 - Dokumentnr: 399942 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.06.2020 - Dokumentnr: 2621550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/18473

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Seksjonen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
- Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 900,-
- Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
- Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
- Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
- Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
- Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
- Tilrettelegging kr. 7 700,-
- Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
- Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
- Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
- Utlegg boligstyling kr. 2 200,-
- Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 250,- 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. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2026

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

Megler 2
Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vitaminveien 22 , 0483 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 119, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1380 **Referansenummer:** UG4352

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 13 m². Gulv med terrassebord.

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger antas oppført i betong og stål med utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 3,70 m og 2,90 m i entréen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Glassplate på vegg over platetopp og ved vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

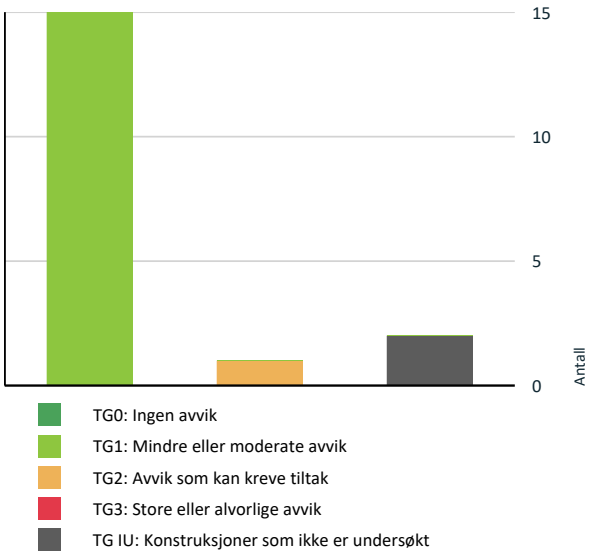
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvebalkongdør med 3-lags glass, prod. 2019. Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 13 m². Gulv med terrassebord.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger antas oppført i betong og stål med utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og malte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 3,70 m og 2,90 m i entréen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Glatte innerdører. Innerdør med glassfelt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom bom i flisene utvikler seg eller fliser løsner. Bom i flis kan føre til at fliser løsner over tid, noe som kan medføre behov for re-liming og fuging.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter. Det ble begrenset besiktiget via luke, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Glassplate på vegg over platetopp og ved vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG 2/3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

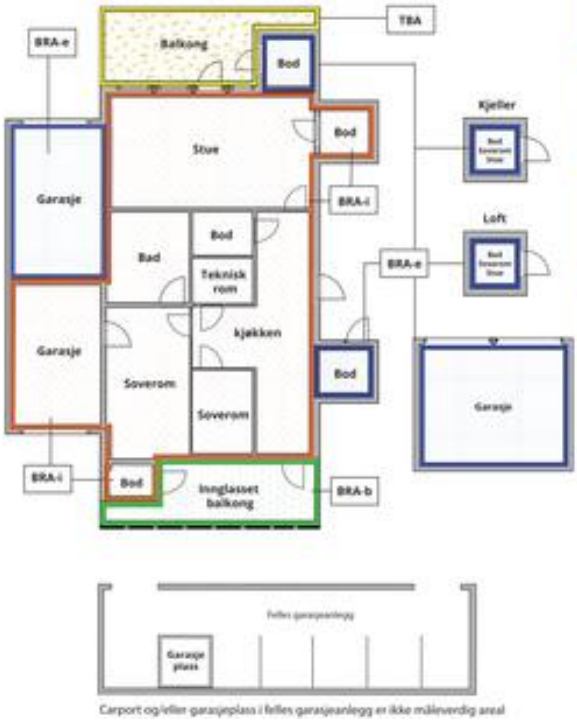
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65			65	13
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**13**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Sjakt på soverom er medtatt i BRA-i. Dette er sjekket og kontrollert i byggetegninger.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,90 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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Jørgen Bjerve	Kunde
	Rakel Bjerve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	119		39	7652.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vitaminveien 22, 0483 Oslo

Hjemmelshaver
Jørgen Bjerve og Rakel Bjerve

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nyegaardskvartalet Es	63 / 18473	Obos	825954082

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rakel Næss	9578-5997-4-3605196	2026-04-15 17:40:45
Jørgen Bjerve	9578-5999-4-3215558	2026-04-15 17:42:16

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0289/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vitaminveien 22, 0483 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Rakel Bjerve, Jørgen Bjerve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7584879
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med ettårsbefaring i 2022 ble fuge i dusjgulv utbedret. Utført av Veidekke Entreprenør.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble utført i 2025. Analysen viste at nivået lå innenfor anbefalte verdier, og ingen tiltak var nødvendige. Utført i regi av styret i sameiet. Dokumentasjon kan etterspørres ved behov.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Benkeplate på kjøkken fikk en sprekk og ble byttet i 2024. Garantisak.

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? Arealoppmåling utføres av takstmann i forbindelse med pågående salgsprosess.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0289/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jørgen Bjerve	**2026-04-15**	**Rakel Næss**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Jørgen Bjerve

Identifikasjon

Rakel Næss

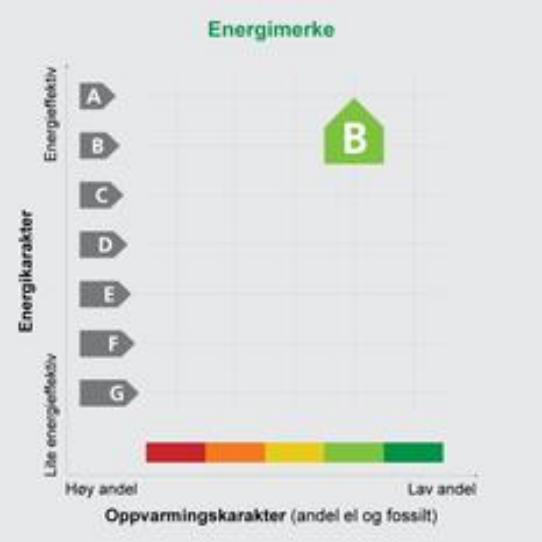
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vitaminveien 22
Postnr	0483
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	77
Bnr.	119
Seksjonsnr.	39
Festenr.	
Bygn. nr.	300666159
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1203504
Dato	20.11.2020



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

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	16928,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vitaminveien 22
Postnr/Sted: 0483 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 20.11.2020 12:34:27
Energimerkenummer: A2020-1203504
Ansvarlig for energiattesten: NORDR NORGE AS
Energimerking er utført av: Erichsen & Horgen AS v/ Henrik S. Lid/Silje A. Navekvien

Gnr: 77
Bnr: 119
Seksjonsnr: 39
Festenr:
Bygnnr: 300666159

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	6213 m²
Areal tak	2111 m²
Areal gulv	1474 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3687 m²
Oppvarmet BRA	16928 m²
Totalt BRA	16928 m²
Oppvarmet luftvolum	45340 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,01 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,24 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,19
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,200
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Erichsen & Horgen AS
Navn person	Henrik S, Lid/Silje A, Navekvien

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,6
Ventilasjonsvarme	4,5
Varmtvann	29,8
Vifter	11,0
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	1598853 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	923123 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	1598853 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	999993 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	598859 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1598853 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,2 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2921
NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2921

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer 2024
6. Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme
7. Maling av vegger
8. Innglassing
9. Styrehonorar
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2024.pdf
3. 2921 Avdelingsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,- for år 2024.

Honorar er budsjettert med 500 000kr. Honorar per styremøte settes til 1750kr, som potensielt utgjør 87 500kr (10 styremøter med samtlige deltakere) av styrets totale honorar. Resten av honoraret fordeles etter innsats lagt inn gjennom perioden.

Basert på et honorar på 412.000kr: Per pers/tillitsvalgt 5%. Styreleder tillegg (20%), nestleder - Liv Karin og Jon-Henrik har hatt sentrale roller gjennom perioden (13%), gjenstående fordeles. Et styremøte inkluderer styremøte + for/etterarbeid.

Fordeling 2025:

Styreleder:

Ivan: 8750,- (styremøter) + 27467 (Styreleder tillegg) = 36217,-

Øystein: 8750,- (styremøter) + 20600 (5%) + 54933 (Styreleder tillegg, 8mnd) + 33460 (ford.pot) = 117783,-

Styremedlemmer:

Liv Karin: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 53560 (13%) + 27240 (ford.pott) = 120650,-

Jon-Henrik: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 53560 (13%) + 27240 (ford. pott) = 120650,-

Dalina: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 12500 (ford. pot) = 52350,-

Mari: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 12500 (ford. pot) = 52350,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

Sak 6

Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.
Det er fortsatt en del feil og stans, slik at det er behov for at styret har fullmakt til å fremme reklamasjoner på vegne av alle som eier p-plass i Nyegaardskvartalet ES.

Siste rapport fra leverandøren om garasjeanleggets (plattformenes) tilstand følger vedlagt.

Styrets innstilling
Styret ønsker fullmakt til å reklamere på vegne av samtlige garasjeeiere.

Forslag til vedtak
Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.

Vedlegg
4. Rapport Produsent P-system NK.pdf

Sak 7

Maling av vegger

Forslag fremmet av:
Erlend Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Maling av vegger - Ett strøk. Dette bør kunne gjøres på dugnad.

Maling av gulv + kant med Epoxy maling i samme farge som er utenfor på gulvet ved trappene.

Håper dette kan gjennomføres og at det settes av midler til dette. Det er tross alt en av inngangene til våre hjem.

Vi har foreløpig kun referert til rommet foran heisdøren på garasjenivå ved Vitaminveien 16, men vi går ut fra at det samme vil gjelde andre tilsvarende lokaliteter. Det har vi ikke sjekket, men jeg kan gjerne være med en (eller flere) representant for styret og se på det.

Hva farger angår må styret få uttale seg. Vegger er enkelt å male, mens evt. epoxybelegg på gulv er mer krevende (må kanskje involvere profesjonelle) og forutsetter at området avstenges under tørkeperioden.

Styrets innstilling
Styret er positiv, også til at man bør vurdere dette utført på dugnad.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å pusse opp rommene foran heisdørene ved inngang fra garasjenivå.

Sak 8

Innglassing

Forslag fremmet av:
Aida Sehovic

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker meg tilbud for borettslaget på innglassing av balkongene vår.

Vi bor i Nyccoveien 8 i 5 etg. Vi har ikke noe tak og kunne tenkt oss det.

I den forbindelse så tenkte vi at det et er mulig å hente inn et felles tilbud slik at vi får en felles avtale, retningslinjer og felles utbygger. Det må selvfølgelig godkjennes av styret.

Så kan alle enheter bestemme selv om de har behov for det eller ikke.

Styrets innstilling

Styret ønsker å beholde et helhetlig inntrykk av sameiet. Innglassing av balkonger vil medføre en stor kostnad for sameiet, dersom man skal foreta en slik endring på alle balkonger. Dersom man åpner for enkelttilfeller (om tillatt av Oslo Kommune) vil dette endre uttrykket, og være søknadspliktig.

Ifølge tilsvarende sameier som har undersøkt saken, er regelen fra Oslo Kommune at en slik endring gjeler alle eller ingen. Dvs at kapital-inndrivelse vil skje fra hver enkelt eier. I tillegg foreligger det krav fra OBRE pga økt fare for brann og røykspredning ved innglassing , foretaket må i tillegg prosjekteres og ivareta branntekniske krav.

Styret anbefaler ikke vedtatt.

Forslag til vedtak

Det utarbeides retningslinjer og innhentes tilbud for mulighet for beboere å innglasse balkonger om de ønsker

---

Sak 9

Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Ivan Uthus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at styrets godtgjørelse settes til et fast beløp som indeksreguleres hvert år. I dag så må styret på hvert årsmøte "be om" en godtgjørelse for innsatsen i foregående år i en egen sak på årsmøtet. De færreste jobber har en lønnspolicy der man først etter å ha jobbet et år får vite hva slags lønn man får (og at man er avhengig av godviljen til 250 boenheter for faktisk å få lønn i det hele tatt). For å øke motivasjonen for å delta i styret, foreslår jeg at godtgjørelsen til styret i stedet settes til et fast beløp. Beløpet settes til det styret ber om i godtgjørelse for 2024 (alternativt til kroner 500.000 som styret ba om i 2024 (som godtgjørelse for 2023)). Godtgjørelsen tas inn i budsjettet og indeksreguleres hvert år, med første regulering i 2026. Styret står (som i dag) fritt til å fordele godtgjørelsen mellom medlemmene etter hvor mye ansvar de har.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til styret settes til et fast beløp lik det som bes om for 2024 (alternativt 500.000 kroner). Godtgjørelsen indeksreguleres etter SSB sin konsumprisindeks for hvert budsjett som utarbeides."

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen:

Hei,

Dette er oversikt fra valgkomiteen over status og kandidater for de forskjellige vervene i styret:

Styreleder

Øystein Olsen. Ikke på valg. Sitter til 2026.

Styremedlemmer

Liv Karin Eidsaunet: På valg. Stiller til gjenvalg.

Dalina Sol Farnandez: På valg.

Jon-Henrik Solberg Piela: Ikke på valg, sitter til 2026.

Mari Jensen Aamodt: Ikke på valg, sitter til 2026.

Styremedlem kandidater for 2 år (2 skal velges):

Liv Karin Eidsaunet, Vitaminveien 22.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "De siste to årene har jeg hatt gleden av å bidra i driften av vårt sameie - den siste perioden som nestleder. Det er viktig for meg å ivareta sameiet på en god og økonomisk bærekraftig måte, samtidig som vi sikrer trivsel og et godt bomiljø for alle beboere. Jeg ønsker å fortsette dette arbeidet, og stiller til gjenvalg i år.

Kort om meg: Jeg er 24 år, og jobber til daglig som interiørarkitekt. Min samboer og jeg har bodd i sameiet siden 2021 og trives svært godt. Jeg elsker jobben min og investerer mye tid der, men ellers er jeg både sosialt og fysisk aktiv. Min hverdag består av mange baller i lufta og høyt tempo, samtidig som jeg er veldig hjemmekjær og opptatt av å finne roen hjemme. Mine nøkkelegenskaper i styrearbeidet er evnen til å holde oversikt og struktur i den daglige driften, samt bidra med et skarpt blikk, og å være analytisk og løsningsorientert."

Malene Oma Ljunggren, Vitaminveien 22.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 20 år gammel, studerer organisasjonspsykologi, HR og ledelse på BI (første året), og har bodd i sameiet siden det sto ferdig i 2020. Jeg trives veldig godt her, og ønsker nå å bidra mer aktivt til fellesskapet.

Det bor mange unge her, og jeg synes det er viktig at vi også har en stemme inn i styrets arbeid. Jeg kunne tenke meg å være et bindeledd mellom de yngre beboerne og styret, og bidra til god kommunikasjon og samarbeid. Jeg er opptatt av at vi skal ha et godt fellesskap her, der alle føler seg inkludert og trives.
Gjennom studiene mine har jeg fått innsikt i både samarbeid, kommunikasjon og ledelse, noe jeg tror kan komme godt med i styrearbeid. Jeg er engasjert, ansvarsbevisst og opptatt av at sameiet vårt skal være et trygt og trivelig sted å bo.
Jeg håper å få muligheten til å bidra positivt i styret og ser fram til eventuelt å være med på å utvikle fellesskapet videre."

Thomas Haugen, Nycoveien 18.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er utdannet politi og jobber i Politidirektoratet innen beredskap og krisehåndtering.

Jeg har bodd i sameiet siden det ble bygget og synes det har vært driftet bra de siste årene, og dette gjør at jeg ønsker å ta del i dette arbeidet. Da jeg jobber turnus kan jeg også utføre oppgaver som må foregå på dagtid.

Jeg har sittet i utallige styreverv opp gjennom tiden i alt fra borettslagsstyre, idrettslag og frivillige organisasjoner. Derfor føler jeg meg også kompetent til å gå inn i et styreverv som dette.

Jeg er opptatt av fornuftig drift og gjennomføring av tiltak som øker beboernes trivsel og sikkerhet."

Truls Rakfjord, Nyvoveien 14.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Mitt navn er Truls Rakfjord, og jeg har bodd i Nyegaardskvartalet siden april 2024. Til daglig jobber jeg som kommunikasjonsrådgiver i Forsvaret, og har tidligere erfaring fra retail, mediebyrå og operative stillinger i Forsvaret. Jeg har utdanning innen kommunikasjon og markedsføring fra Tromsø og Oslo, og har praktisert disse fagområdene de siste 8–9 årene.

Jeg har erfaring som styreleder i et boligsameie, riktignok noe mindre i størrelse enn Nyegaardskvartalet. Jeg ønsker å stille som kandidat til styret fordi jeg vil bidra i beslutningene som angår våre felles verdier i sameiet – og jeg tror jeg har mye å tilføre styrearbeidet."

Varamedlemmer (2 år)

Susann Aanensen. På valg. Stiller ikke til gjenvalg

Marte Myhre. På valg. Stiller til gjenvalg.

Varamedlem kandidat for 2 år:

Marte Myhre, Vitaminveien 26.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 46 år og flyttet inn i Vitaminveien 26 høsten 2023, og bor her med mine to barn på 14 og 12 år som bor hos meg 50%. Jeg jobber som lege (gynekolog) og forsker, og driver min egen praksis. Har ca 10 års erfaring fra flere styreverv i Legeforeningen, både som leder og medlem. Har også vært tillitsvalgt ved OUS. Jeg har erfaring med praksisdrift, økonomi og personalansvar fra min legepraksis. Jeg har dessverre ingen teknisk kompetanse. Jeg er opptatt av at miljøet i borettslaget skal være ryddig, ordentlig, og tillegg at dette skal være et hyggelig sted å bo. Jeg synes vi har blitt tatt veldig godt imot allerede, og håper å bli bedre kjent med mange av de som bor her etterhvert. Jeg og barna kommer nok til å bli boende her i årene fremover. Jeg er en sosial, aktiv og positiv person, og er glad for å kunne bidra der det er behov."

Valgkomite

Ivan Uthus. På valg. Stiler til gjenvalg

Azra Sarancic. På valg. Stiller til gjenvalg.

Kandidater til valgkomiteen for 1 år:

Azra Sarancic, Vitaminveien 20.

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

Ivan Uthus, Vitaminveien 16.

Introtekst: "Jeg er 51 år og bor i Vitaminveien 16 sammen med mine 3 barn (på halv tid). Har jobbet i valgkomiteen i Nyegaardskvartalet i tre år. Har tidligere erfaring med valgkomitearbeid over mange år i Frankrikegården på Torshov. Har også gjennomført kurs i valgkomitearbeid hos OBOS. Jobber med IT i et lite konsulentselskap. Er for tiden utleid til Lånekassen der jeg jobber som løsningsarkitekt. Ønsker å bidra til å finne gode kandidater til styret i årene som kommer."

Roller og kandidater

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

- Liv Karin Eidsaunet
- Malene Oma Ljunggreen
- Thomas Haugen
- Truls Rakfjord

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

- Marte Myhre

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

- Azra Sarancic
- Ivan Uthus

Styrets årsrapport

Årsmelding Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie
Generelt om sameiet:

· Forretningsfører/ Regnskap: OBOS

· Revisor: BDO

· Forsikring: Trygg Forsikring

· 256 enheter, byggeår 2020

· Organisasjonsnummer: 825954082

Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2024 – 2025

Ivan Banasevic, **Styreleder (Mai 2024 – oktober 2024)**

Vibbo, oppfølging økonomi, HMS, daglig drift og reklamasjoner.

Øystein Olsen, **Styreleder (Oktober 2024 →)**

Vibbo, oppfølging økonomi, HMS, nøkler, oppfølging av serviceavtaler, daglig drift og reklamasjoner.

Liv Karin Eidsaunet, **Styremedlem (Nestleder)**

Vibbo, oppfølging økonomi, administrere beboere, nøkler, oppfølging av serviceavtaler, daglig drift og reklamasjoner.

Jon-Henrik Solberg Piela, **Styremedlem**

Vibbo, oppfølging økonomi, hage og uteareal, daglig drift og reklamasjoner.

Dalina Sol Fernandez, **Styremedlem**

Gjesteleiligheter, Ad-hoc.

Mari Jensen Aamod, **Styremedlem**

Vibbo, HMS, hage og uteareal

Susann Tangerud Aanensen, **Varamedlem**

Marte Myhre, **Varamedlem**

Styret har siden det var konstituert behandlet om lag **110** styresaker, **1000** unike korrespondanser på Vibbo, mottatt/behandlet **1333** e-poster, opprettet om lag **20** reklamasjoner.

Økonomi

Sameiets økonomi har de siste årene vært på «bedringens vei» etter flere år med lav likviditet, og har nå oppnådd en mer bærekraftig tilstand. Kontinuerlig arbeid med blant annet reklamasjoner har spart oss for mye fremtidige utgifter, i tillegg til at vi har holdt utgifter på et lavt nivå. I høst mottok vi et rettsforlik fra utbygger på 750.000NOK. Høyt fokus på å følge med på utgiftsposter i form av serviceavtaler, vedlikeholdsarbeid m.m. og

fortløpende se etter muligheter for å kutte kostnader og effektivisere drift, resulterer i at vi går med overskudd denne perioden. P.t har sameiet om lag 1,8MNOK på sparekonto, i tillegg til om lag 1,3MNOK på driftskonto.

De kommunale avgiftene økte mye i 2024 og forventes å øke også de neste årene. I tillegg vil endt garantitid medføre at sameiet må ta flere kostnader for egen regning. Det er derfor nødvendig med en solid buffer, samt å ha kontroll på sameiets øvrige kostnader, for å unngå at felleskostnadene øker mer enn nødvendig.

Reklamasjoner

Garasjeanlegg

En del av garasjeeierne benyttet advokat Christian Engelstad fra advokatfirmaet Brækhus, over flere år for å lande saken rundt mangler ved garasjeanlegg. Partene møttes i Oslo Tingrett i september og har inngått forlik. De garasjeeierne som deltok i søksmålet har fått informasjon om utfallet av denne saken.

Styret vil fortsette å reklamere til utbygger på nye feil som måtte oppstå i tiden fremover, se egen sak i årsmøtet.

Tidligere saker:

· Hekker, busker og beplanting.

· Tappevannsanlegg/trykkvariasjoner/temperatur.

· Vannansamling i garasje.

· Feildimensjonert avfallsanlegg næring.

Nyegaardskvartalet ES kom til rettsforlik med Nordr Norge AS og Nordr Bolig AS i sak 24-030907TVI-TOSL/04 september 2024.

Øvrig

Sameiets øvrige reklamasjoner behandles og løses fortløpende.

Styremøter og styrets arbeid

Styrets viktigste saker den siste perioden har vært å få kontroll på reklamasjoner, rettsforlik, økonomi, inngåtte avtaler og driftssituasjon. Det blir avholdt styremøte hver måned, samt hyppigere ved behov. Et typisk styremøte varer 2 timer. Styret har behandlet om lag 110 styresaker i styremøter, samt daglige avklaringer via «whatsapp», telefon eller e-post. Beboere har også blitt kontinuerlig informert gjennom nyhetssaker på Vibbo.

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

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

Vedlikehold av bygningsmassen og drift:

Generelt

Det har ikke vært utført eller planlegges ikke for større vedlikehold eller endring av bygningsmassen inneværende eller kommende periode.

Vaktmester

Mars 2025 var siste måned med Vaktmester Andersen som vår leverandør av vaktmestertjenester, avtalen ble sagt opp etter misnøye med leveranser foretatt. Siste måned med drift var gratis, som en kompensasjon for mangler. Nytt firma, Karlsens Vaktmestertjeneste AS, tiltrådte i april – i denne sammenheng har sameiet gått fra en leverandør som skal gjøre alle tjenester til å splitte opp leveransene med forskjellige profesjonelle

aktører. På denne måten er det enklere å holde god oversikt over leveransene. Verde Hageplanlegging og vedlikehold står for gartner tjenester. Window Dressing for vask av fellesarealer og fasade.

Vanningsanlegg

Styret utreder for- og innhenter tilbud på å etablere vanningsanlegg på takterasser. Dette er en investering for å holde liv i grøntarealer som erfaringsmessig ellers vil være svært kostnadsdrivende å skifte ut hver sesong; på lang sikt vil vanningsanlegget spare sameiet for store summer til innkjøp av ny beplantning, gartner- og vanningstjenester.

Fasadevask

Vask av fasade, vask av utside av balkonger samt utvendig vask av vinduer i fellesareal starter 16.juni. Arbeidet vil pågå over flere dager.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3H1FX-0PSF7-ZJQUJ-E7JNH-MTJJE-E5IVS8

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Kommentarer regnskap

Styrehonorar er høyere er budsjett samt årsmøtevedtak og skyldes utbetaling av tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettssak. Andre inntekter avviker fra budsjett grunnet innbetaling av forlik.Konsulenthonorar avviker fra budsjett grunnet juridisk bistand.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 805 780,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 865 668	10 196 088	9 925 000	11 482 000
Ladeinntekter EL-bil		118 962	13 680	100 000	100 000
Andre inntekter	3	1 161 110	266 967	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 145 740**	**10 476 734**	**10 175 000**	**11 732 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 784	-86 010	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-523 297	-610 000	-499 999	-500 000
Revisjonshonorar	6	-22 891	-25 032	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-333 400	-316 620	-335 500	-352 000
Konsulenthonorar	7	-311 818	-105 247	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-3 371 612	-2 485 187	-2 695 000	-2 437 000
Forsikringer		-569 499	-500 954	-540 000	-648 000
Kommunale avgifter	9	-2 894 587	-2 472 627	-2 889 000	-3 281 000
Energi/fyring	10	-895 714	-1 018 667	-1 080 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 790	-1 142 355	-477 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-1 248 603	-1 789 816	-1 140 000	-1 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 691 993**	**-10 552 515**	**-9 851 499**	**-10 486 000**
DRIFTSRESULTAT		**453 747**	**-75 781**	**323 501**	**1 246 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 553	9 520	0	0
Finanskostnader	13	-494	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**67 059**	**9 520**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**520 806**	**-66 261**	**323 501**	**1 246 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		520 806	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-66 261		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		73 972	46 448
Forskuddsbetalte kostnader		126 937	198 869
Andre kortsiktige fordringer	14	6 998	0
Energiavregning	15	124 549	0
Driftskonto OBOS-banken		194 749	1 694 414
Sparekonto OBOS-banken		1 073 012	10 074
Sparekonto OBOS-banken II		1 037 586	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 637 802**	**1 949 804**
SUM EIENDELER		**2 637 802**	**1 949 804**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 805 780	1 284 974
SUM EGENKAPITAL		**1 805 780**	**1 284 974**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 669	197 981
Leverandørgjeld		686 423	442 276
Energiavregning		0	24 573
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**832 022**	**664 830**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 637 802**	**1 949 804**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025
Styret i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Øystein Olsen /s/ Mari Jensen Aamodt /s/ Jon-Henrik Solberg Piela /s/
Liv Karin Eidsaunet /s/ Dalina Sol Fernandez /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader, bolig	8 994 708
Bredbånd	477 000
Garasje	366 300
Felleskostnader, næring	87 420
Refusjon TV/bredbånd	-59 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 865 668**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rettsforlik	750 000
Loppemarked	466
Opprydding kundereskontro	25
Utleie av gjesteleilighet	166 182
Nettinnbetalinger	4 325
Nøkler	840
Erstatning Try Forsikring, faktura fra 2023	239 272

SUM ANDRE INNTEKTER	**1 161 110**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-73 784
SUM PERSONALKOSTNADER	**-73 784**

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 523 297.
498 250,- er styrehonorar, resterende er utbetaling av tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsak.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 891.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-100 471
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 017
OBOS Prosjekt	-91 035
Prosjekt Planung AS	-19 688
TAKSTEKSPERTEN AS	-37 483
Opak A/S	-37 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-311 818**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-186 552
Drift/vedlikehold VVS	-161 848
Drift/vedlikehold elektro	-42 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-866 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-472 864
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-695 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-674 144
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-185 023
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 750
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 371 612**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 975 303
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-918 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 894 587**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-524 947
Fjernvarme	-364 111
Andre fyringskostnader	-6 655
SUM ENERGI / FYRING	**-895 714**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 951
Håndverktøy	-4 236
Annet driftsmateriale	-290
Vaktmestertjenester	-466 440
Vakthold	-243 580
Renhold ved firmaer	-487 173
Andre fremmede tjenester	-16 340
Trykksaker	-9
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kontorkostnader	-2 645
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-5 786
Velferdskostnader	-3 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 248 603**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 252
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 336
SUM FINANSINNTEKTER	**67 553**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld, Oslo kommune	-494
SUM FINANSKOSTNADER	**-494**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Faktura 51754287 - Brann. Og Redningsetaten, viderefakturert i 2025	1 481

Faktura 1419 - EL STRØM AS, viderefakturert i 2025	3 262
Leilighet mangler faktura for november, må faktureres i 2025	2 255
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 998**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 231 569
SUM INNTEKTER	**-1 231 569**
KOSTNADER	
Administrasjon	184 488
Fjernvarme	1 171 630
SUM KOSTNADER	**1 356 118**
SUM ENERGIAVREGNING	**124 549**

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

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

NOTE: 16
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel bolig	1 693 104	1 103 012
Andel parkering	292 314	289 188
Andel næring	-179 639	-107 227
SUM EGENKAPITAL	**1 805 780**	**1 284 973**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

2921 - Nyegaardskvartalet Es

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO2921	PA2921	NÆ2921	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	9 411 948	366 300	87 420	9 865 668
LADEPUNKT	118 962	0	0	118 962
ANDRE INNTEKTER	1 156 205	0	4 905	1 161 110
SUM DRIFTSINNTEKTER	**10 687 115**	**366 300**	**92 325**	**11 145 740**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-70 194	-2 121	-1 469	-73 784
STYREHONORAR	-497 831	-15 047	-10 419	-523 297
REVISJONSHONORAR	-22 422	0	-469	-22 891
FORR.FØRERHONORAR	-326 565	0	-6 835	-333 400
KONSULENTHONORAR	-216 323	-91 035	-4 459	-311 818
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 095 030	-200 023	-76 559	-3 371 612
FORSIKRINGER	-557 824	0	-11 675	-569 499
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 894 587	0	0	-2 894 587
ENERGI / FYRING	-856 724	0	-38 989	-895 714
KABEL- / TV-ANLEGG	-444 246	0	-2 544	-446 790
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 180 950	-54 948	-12 704	-1 248 603
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-10 162 697**	**-363 174**	**-166 122**	**-10 691 993**
DRIFTSRESULTAT:	**524 418**	**3 126**	**-73 797**	**453 747**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	66 168	0	1 385	67 553
FINANSKOSTNADER	-494	0	0	-494
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**65 674**	**0**	**1 385**	**67 059**

Tekst	BO2921	PA2921	NÆ2921	Sum
RESULTAT	**590 092**	**3 126**	**-72 412**	**520 806**

Oslo, 29.04.25

Innledning

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med en teknisk kontroll av parkeringssystemene på Nygårdskvartalet. Kontrollens utgangspunkt var tre gjentatte hendelser i februar og mars 2025, hvor det ble registrert feil knyttet til posisjonssensorer og/eller strømtilførsel – herunder hendelser den 4. februar, 17. mars og 23. mars. Disse feilene ble håndtert og utbedret fortløpende av enten Metrisk eller brukere på stedet, men uten at en entydig rotårsak ble avdekket.

Som følge av dette ble det i slutten av mars besluttet å engasjere eksperter fra Wohr Autoparksysteme GmbH, produsenten av systemet, for å gjennomføre en grundigere teknisk kontroll og eventuelt gjennomføre justeringer. Hensikten var å få en vurdering av systemets tekniske tilstand, samt å identifisere mulige tiltak som kan redusere sannsynligheten for nye avvik.

Kontrollen ble gjennomført i perioden 08.04.2025–13.04.2025 av Thilo Hösel, en erfaren tekniker med spesialisering på Wohrs PP 501-plattformsystemer. Arbeidet inkluderte visuell inspeksjon, funksjonstesting, gjennomgang av montasje og vurdering av programvare.

Rapporten dokumenterer omfanget av kontrollen og hvilke forhold som ble undersøkt. Det understrekes at dette er en foreløpig rapport, ettersom fullstendig dokumentasjon på installert programvare og eventuelle anbefalte tiltak fra leverandøren ikke forelå ved ferdigstillelsen. Rapporten må derfor leses med forbehold om at ytterligere informasjon kan komme til.

Omfang og metodikk

Formålet med kontrollen var å innhente en teknisk vurdering av parkeringssystemets tilstand og funksjonalitet på inspeksjonstidspunktet.

Inspeksjonen ble ikke initiert som en fullstendig teknisk revisjon, men som en målrettet gjennomgang av utvalgte komponenter og funksjoner, med utgangspunkt i tidligere innrapporterte avvik.

Wohr Autoparksysteme GmbH, som er produsent av systemet, stilte med en av sine seniorteknikere, Thilo Hösel, som har omfattende erfaring med kontroll og service av Wohr PP 501-plattformsystemer. Kontrollarbeidet ble gjennomført på stedet i uke 15 og 16

Metodikken som ble benyttet inkluderte:

- Visuell inspeksjon av plattformer, slitasjedeler, sensorer og styreenheter
- Kontroll av bevegelsesmønstre og respons ved styring
- Funksjonstesting av nøkkelkomponenter
- Gjennomgang av driftslogger og eventuell feilkodehistorikk.
- Samtaler med Metrisk sitt driftspersonell for å innhente opplysninger om driftsopplevelse og rapporterte problemer

Inspeksjonen ble i hovedsak gjennomført uten demontering av komponenter, og uten adgang til full teknisk dokumentasjon for enkelte deler av anlegget. Dette innebærer at funnene i rapporten må forstås innenfor rammene av en overflatisk og funksjonsbasert vurdering, og ikke som en komplett systemverifikasjon.

Observasjoner og foreløpige funn

Inspeksjonen av parkeringssystemene i perioden 08.04.2025–13.04.2025 avdekket ingen tekniske avvik ved anlegget slik det fremsto på kontrolltidspunktet. Gjennomgangen omfattet sentrale komponenter som plattformer, sensorer, styringssystemer og slitasjedeler, og det ble rapportert om god funksjonalitet på tvers av de undersøkte enhetene.

Montasjen ble også vurdert, uten at det ble identifisert avvik i installasjonen. Det ble heller ikke registrert feil i den eksisterende programvaren. Systemets respons, posisjonering og funksjon var i henhold til forventningene.

I forbindelse med kontrollen ble det likevel installert en ny versjon av styringsprogramvaren. Den oppdaterte versjonen inneholder funksjonalitet som gjør det mulig for plattformene i større grad å "søke tilbake" til korrekt posisjon dersom det skulle oppstå midlertidig posisjonstap. Dette reduserer sannsynligheten for fremtidige systemavvik og er ment som et forbedrende tiltak.

Mvh

Gjermund Halsa Øyri

Prosjekteringsleder Metrisk Robotparkering AS

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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 2921 **Selskapsnavn:** NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer 2024

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme

Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Maling av vegger

Årsmøtet vedtar å pusse opp rommene foran heisdørene ved inngang fra garasjenivå.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innglassing

Det utarbeides retningslinjer og innhentes tilbud for mulighet for beboere å innglasse balkonger om de ønsker

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Styrehonorar

Godtgjørelsen til styret settes til et fast beløp lik det som bes om for 2024 (alternativt 500.000 kroner). Godtgjørelsen indeksreguleres etter SSB sin konsumprisindeks for hvert budsjett som utarbeides."

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Liv Karin Eidsaunet
- ☐ Malene Oma Ljunggreen
- ☐ Thomas Haugen
- ☐ Truls Rakfjord

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Marte Myhre

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Azra Sarancic
- ☐ Ivan Uthus

**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 årsmøte 2025 for NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 825954082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

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.

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

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,- for år 2024.

Honorar er budsjettert med 500 000kr. Honorar per styremøte settes til 1750kr, som potensielt utgjør 87 500kr (10 styremøter med samtlige deltakere) av styrets totale honorar. Resten av honoraret fordeles etter innsats lagt inn gjennom perioden.

Basert på et honorar på 412.000kr: Per pers/tillitsvalgt 5%. Styreleder tillegg (20%), nestleder - Liv Karin og Jon-Henrik har hatt sentrale roller gjennom perioden (13%), gjenstående fordeles. Et styremøte inkluderer styremøte + for/etterarbeid.

Fordeling 2025:

Styreleder:

Ivan: 8750,- (styremøter) + 27467 (Styreleder tillegg) = 36217,-

Øystein: 8750,- (styremøter) + 20600 (5%) + 54933 (Styreleder tillegg, 8mnd) + 33460 (ford.pot) = 117783,-

Styremedlemmer:

Liv Karin: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 53560 (13%) + 27240 (ford.pott) = 120650,-

Jon-Henrik: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 53560 (13%) + 27240 (ford. pott) = 120650,-

Dalina: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 12500 (ford. pot) = 52350,-

Mari: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 12500 (ford. pot) = 52350,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme

Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.
Det er fortsatt en del feil og stans, slik at det er behov for at styret har fullmakt til å fremme reklamasjoner på vegne av alle som eier p-plass i Nyegaardskvartalet ES.

Siste rapport fra leverandøren om garasjeanleggets (plattformenes) tilstand følger vedlagt.

Styrets innstilling
Styret ønsker fullmakt til å reklamere på vegne av samtlige garasjeeiere.

> **Forslag til vedtak:**
> Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Maling av vegger

Fremmet av: Erlend Tangen

Maling av vegger - Ett strøk. Dette bør kunne gjøres på dugnad.

Maling av gulv + kant med Epoxy maling i samme farge som er utenfor på gulvet ved trappene.

Håper dette kan gjennomføres og at det settes av midler til dette. Det er tross alt en av inngangene til våre hjem.

Vi har foreløpig kun referert til rommet foran heisdøren på garasjenivå ved Vitaminveien 16, men vi går ut fra at det samme vil gjelde andre tilsvarende lokaliteter. Det har vi ikke sjekket, men jeg kan gjerne være med en (eller flere) representant for styret og se på det.

Hva farger angår må styret få uttale seg. Vegger er enkelt å male, mens evt. epoxybelegg på gulv er mer krevende (må kanskje involvere profesjonelle) og forutsetter at området avstenges under tørkeperioden.

Styrets innstilling
Styret er positiv, også til at man bør vurdere dette utført på dugnad.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å pusse opp rommene foran heisdørene ved inngang fra garasjenivå.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innglassing

Fremmet av: Aida Sehovic

Jeg ønsker meg tilbud for borettslaget på innglassing av balkongene vår.

Vi bor i Nyccoveien 8 i 5 etg. Vi har ikke noe tak og kunne tenkt oss det.

I den forbindelse så tenkte vi at det et er mulig å hente inn et felles tilbud slik at vi får en felles avtale, retningslinjer og felles utbygger. Det må selvfølgelig godkjennes av styret.

Så kan alle enheter bestemme selv om de har behov for det eller ikke.

Styrets innstilling
Styret ønsker å beholde et helhetlig inntrykk av sameiet. Innglassing av balkonger vil medføre en stor kostnad for sameiet, dersom man skal foreta en slik endring på alle balkonger. Dersom man åpner for enkelttilfeller (om tillatt av Oslo Kommune) vil dette endre uttrykket, og være søknadspliktig.

Ifølge tilsvarende sameier som har undersøkt saken, er regelen fra Oslo Kommune at en slik endring gjeler alle eller ingen. Dvs at kapital-inndrivelse vil skje fra hver enkelt eier. I tillegg foreligger det krav fra OBRE pga økt fare for brann og røykspredning ved innglassing , foretaket må i tillegg prosjekteres og ivareta branntekniske krav.

Styret anbefaler ikke vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Styrehonorar

Fremmet av: Ivan Uthus

Det foreslås at styrets godtgjørelse settes til et fast beløp som indeksreguleres hvert år. I dag så må styret på hvert årsmøte "be om" en godtgjørelse for innsatsen i foregående år i en egen sak på årsmøtet. De færreste jobber har en lønnspolicy der man først etter å ha jobbet et år får vite hva slags lønn man får (og at man er avhengig av godviljen til 250 boenheter for faktisk å få lønn i det hele tatt). For å øke motivasjonen for å delta i styret, foreslår jeg at godtgjørelsen til styret i stedet settes til et fast beløp. Beløpet settes til det styret ber om i godtgjørelse for 2024 (alternativt til kroner 500.000 som styret ba om i 2024 (som godtgjørelse for 2023)). Godtgjørelsen tas inn i budsjettet og indeksreguleres hvert år, med første regulering i 2026. Styret står (som i dag) fritt til å fordele godtgjørelsen mellom medlemmene etter hvor mye ansvar de har.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelsen til styret settes til et fast beløp lik det som bes om for 2024 (alternativt 500.000 kroner). Godtgjørelsen indeksreguleres etter SSB sin konsumprisindeks for hvert budsjett som utarbeides."
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen:

Hei,

Dette er oversikt fra valgkomiteen over status og kandidater for de forskjellige vervene i styret:

Styreleder

Øystein Olsen. Ikke på valg. Sitter til 2026.

Styremedlemmer

Liv Karin Eidsaunet: På valg. Stiller til gjenvalg.

Dalina Sol Farnandez: På valg.

Jon-Henrik Solberg Piela: Ikke på valg, sitter til 2026.

Mari Jensen Aamodt: Ikke på valg, sitter til 2026.

Styremedlem kandidater for 2 år (2 skal velges):

Liv Karin Eidsaunet, Vitaminveien 22.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "De siste to årene har jeg hatt gleden av å bidra i driften av vårt sameie - den siste perioden som nestleder. Det er viktig for meg å ivareta sameiet på en god og økonomisk bærekraftig måte, samtidig som vi sikrer trivsel og et godt bomiljø for alle beboere. Jeg ønsker å fortsette dette arbeidet, og stiller til gjenvalg i år.

Kort om meg: Jeg er 24 år, og jobber til daglig som interiørarkitekt. Min samboer og jeg har bodd i sameiet siden 2021 og trives svært godt. Jeg elsker jobben min og investerer mye tid der, men ellers er jeg både sosialt og fysisk aktiv. Min hverdag består av mange baller i lufta og høyt tempo, samtidig som jeg er veldig hjemmekjær og opptatt av å finne roen hjemme. Mine nøkkelegenskaper i styrearbeidet er evnen til å holde oversikt og struktur i den daglige driften, samt bidra med et skarpt blikk, og å være analytisk og løsningsorientert."

Malene Oma Ljunggren, Vitaminveien 22.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 20 år gammel, studerer organisasjonspsykologi, HR og ledelse på BI (første året), og har bodd i sameiet siden det sto ferdig i 2020. Jeg trives veldig godt her, og ønsker nå å bidra mer aktivt til fellesskapet.

Det bor mange unge her, og jeg synes det er viktig at vi også har en stemme inn i styrets arbeid. Jeg kunne tenke meg å være et bindeledd mellom de yngre beboerne og styret, og bidra til god kommunikasjon og samarbeid. Jeg er opptatt av at vi skal ha et godt fellesskap her, der alle føler seg inkludert og trives.
Gjennom studiene mine har jeg fått innsikt i både samarbeid, kommunikasjon og ledelse, noe jeg tror kan komme godt med i styrearbeid. Jeg er engasjert, ansvarsbevisst og opptatt av at sameiet vårt skal være et trygt og trivelig sted å bo.
Jeg håper å få muligheten til å bidra positivt i styret og ser fram til eventuelt å være med på å utvikle fellesskapet videre."

Thomas Haugen, Nycoveien 18.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er utdannet politi og jobber i Politidirektoratet innen beredskap og krisehåndtering.

Jeg har bodd i sameiet siden det ble bygget og synes det har vært driftet bra de siste årene, og dette gjør at jeg ønsker å ta del i dette arbeidet. Da jeg jobber turnus kan jeg også utføre oppgaver som må foregå på dagtid.

Jeg har sittet i utallige styreverv opp gjennom tiden i alt fra borettslagsstyre, idrettslag og frivillige organisasjoner. Derfor føler jeg meg også kompetent til å gå inn i et styreverv som dette.

Jeg er opptatt av fornuftig drift og gjennomføring av tiltak som øker beboernes trivsel og sikkerhet."

Truls Rakfjord, Nyvoveien 14.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Mitt navn er Truls Rakfjord, og jeg har bodd i Nyegaardskvartalet siden april 2024. Til daglig jobber jeg som kommunikasjonsrådgiver i Forsvaret, og har tidligere erfaring fra retail, mediebyrå og operative stillinger i Forsvaret. Jeg har utdanning innen kommunikasjon og markedsføring fra Tromsø og Oslo, og har praktisert disse fagområdene de siste 8–9 årene.

Jeg har erfaring som styreleder i et boligsameie, riktignok noe mindre i størrelse enn Nyegaardskvartalet. Jeg ønsker å stille som kandidat til styret fordi jeg vil bidra i beslutningene som angår våre felles verdier i sameiet – og jeg tror jeg har mye å tilføre styrearbeidet."

Varamedlemmer (2 år)

Susann Aanensen. På valg. Stiller ikke til gjenvalg

Marte Myhre. På valg. Stiller til gjenvalg.

Varamedlem kandidat for 2 år:

Marte Myhre, Vitaminveien 26.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 46 år og flyttet inn i Vitaminveien 26 høsten 2023, og bor her med mine to barn på 14 og 12 år som bor hos meg 50%. Jeg jobber som lege (gynekolog) og forsker, og driver min egen praksis. Har ca 10 års erfaring fra flere styreverv i Legeforeningen, både som leder og medlem. Har også vært tillitsvalgt ved OUS. Jeg har erfaring med praksisdrift, økonomi og personalansvar fra min legepraksis. Jeg har dessverre ingen teknisk kompetanse. Jeg er opptatt av at miljøet i borettslaget skal være ryddig, ordentlig, og tillegg at dette skal være et hyggelig sted å bo. Jeg synes vi har blitt tatt veldig godt imot allerede, og håper å bli bedre kjent med mange av de som bor her etterhvert. Jeg og barna kommer nok til å bli boende her i årene fremover. Jeg er en sosial, aktiv og positiv person, og er glad for å kunne bidra der det er behov."

Valgkomite

Ivan Uthus. På valg. Stiler til gjenvalg

Azra Sarancic. På valg. Stiller til gjenvalg.

Kandidater til valgkomiteen for 1 år:

Azra Sarancic, Vitaminveien 20.

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

Ivan Uthus, Vitaminveien 16.

Introtekst: "Jeg er 51 år og bor i Vitaminveien 16 sammen med mine 3 barn (på halv tid). Har jobbet i valgkomiteen i Nyegaardskvartalet i tre år. Har tidligere erfaring med valgkomitearbeid over mange år i

Frankrikegården på Torshov. Har også gjennomført kurs i valgkomitearbeid hos OBOS. Jobber med IT i et lite konsulentselskap. Er for tiden utleid til Lånekassen der jeg jobber som løsningsarkitekt. Ønsker å bidra til å finne gode kandidater til styret i årene som kommer."

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Karin Eidsaunet (60 stemmer)
Thomas Haugen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Karin Eidsaunet
Thomas Haugen
Malene Oma Ljunggreen
Truls Rakfjord

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Myhre (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Myhre

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Azra Sarancic (70 stemmer)
Ivan Uthus (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Azra Sarancic
Ivan Uthus

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner: Mari Jensen Aamodt /s/ og Liv Karin Eidsaunet /s/

VEDTEKTER NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

§ 1 Sameiets navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av tre hus:

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

• Hus 2; 47 boligseksjoner

• Hus 3; 15 boligseksjoner

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

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Rettslig rådighet over egen seksjon

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Styrets årsrapport

2. Årsregnskap med revisors beretning

3. Valg av styre

4. Styrets vederlag

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

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 7 Årsmøtets vedtak

7.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

7.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

om;

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

vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

7.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

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

7.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

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

vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

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

nærstående.

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

§ 8 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal signeres av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1 Generelt

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

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

9.2 Fasader og balkonger

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

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

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

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

9.3 Ordensregler

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

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

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

9.4 Eksklusiv bruk av fellesareal

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

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

9.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

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

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

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

9.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

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

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

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

9.5 Generelle bestemmelser vedrørende parkeringsseksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Felleskostnader

10.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

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

legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

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

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

10.5 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

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

§ 11 Vedlikehold

11.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar,

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat,

d) skap, benker, innvendige dører med karmer,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å

føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligene.

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

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

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

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

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

§ 13 Ansvar for egen seksjon

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

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

§ 14 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

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

Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 15 Forsikring

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

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

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

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

§ 16 Lovbestemt panterett

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

§ 17 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

18.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 19 Utbygging av Nyegaardskvartalet – medvirkningsplikt

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

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

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

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

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

§ 20 Generelle plikter

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

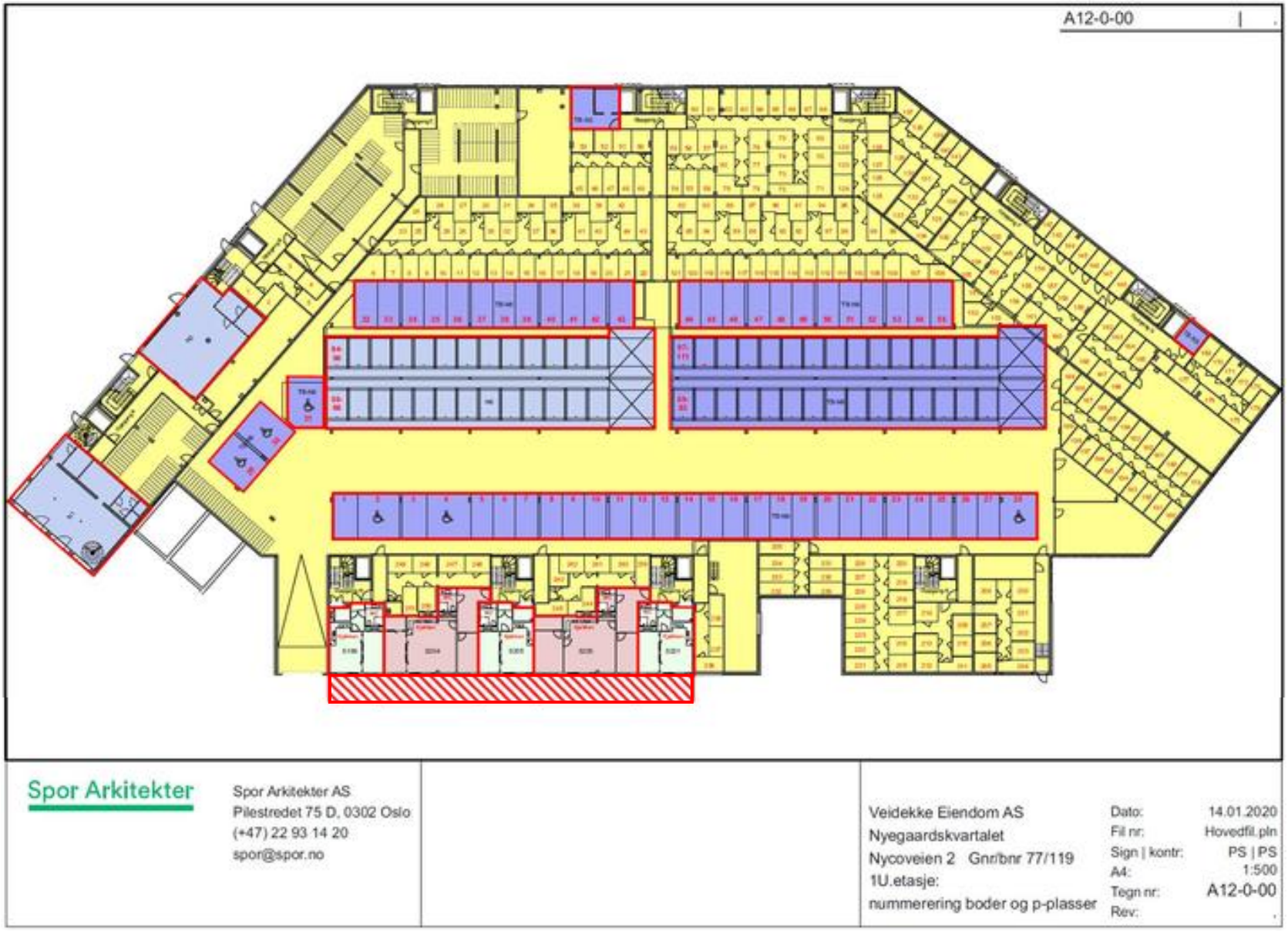
****

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

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

Vedlegg 1

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



Vedlegg 2

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



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Veidekke Eiendom AS
Nyegaardskvartalet
Nycoveien 2 Gnr/bnr 77/119
1U.etasje:
nummerering boder og p-plasser

Dato:	14.01.2020
Fil nr:	Hovedfil.pln
Sign | kontr:	PS | PS
A4:	1:500
Tegn nr:	A12-0-00
Rev:	

Husordensregler Nyegaardskvartalet ES, org.nr 825954082

Vedtatt på årsmøtet 08.05.2023

Innholdsfortegnelse

1.INNLEDNING OG FORMÅL *1*

2. GENERELT **2**

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE **2**

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

5. FELLESOMRÅDER **3**

5.1 GENERELT *3*

5.2 FELLESOMRÅDER – INNENDØRS *3*

5.3 FELLESOMRÅDER -UTENDØRS *4*

6.GARASJEANLEGG OG BODER **4**

7. BALKONGER/TERRASSER **5**

8. AVFALLSHÅNDTERING **6**

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

10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER **6**

11. DYREHOLD **7**

12. GJESTELEILIGHETER **7**

13. HMS **7**

14. SKADER OG FORSIKRING **8**

15. NÆRINGSSEKSJONER **8**

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE **8**

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

Vedlegg 2: Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

Vedlegg 3: Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

1.INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

2. GENERELT

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

Det er vedtatt egne husordensregler for bruk av felles takterrasser.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. FELLESOMRÅDER

5.1 GENERELT

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

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

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

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.

5.2 FELLESOMRÅDER - INNENDØRS

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

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

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

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

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

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

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

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

Lek i trapperom er ikke tillatt.

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

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

5.3 FELLESOMRÅDER - UTENDØRS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.GARASJEANLEGG OG BODER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. BALKONGER/TERRASSER

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

Innvendig glass på balkonger skal holdes rene av seksjonseier. Utvendig glass vaskes i forbindelse med felles fasadevask bestilt av styret.

Det er strengt forbud å kaste sigaretter, snus eller andre gjenstander ut fra balkongen.

Innglassing av balkong er ikke tillatt. Det tillates heller ikke frosting av glass på balkongen. Skifte av balkongulv/dekke, montering/fjerning av skillevegger eller rivning/montering av gjerde, skal ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Utvendige blomsterkasser eller lignende på balkongens gelender er ikke tillatt. Kun en bestemt type spesiallagd flaggholder til balkonger er tillatt og kan bestilles ved henvendelse til styret.

Balkonger må ikke spyles eller vaskes slik at det renner vann ned til naboene.

Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduer eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Bruk av gassgrill og elektrisk grill er kun tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt. Ved grilling som forårsaker røyk/os skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare gass og eventuelt annet brannfarlig materiale på en sikker måte, både i og utenfor grillsesongen.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning (julelys etc.) på balkongrekkverk og lignende tillates kun i perioden fra tidligst 15.november til senest 1.mars. Se ellers retningslinjer for utelys som følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering av markiser og utelys på balkonger og terrasser. Disse retningslinjene følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på balkong, tak, fasade eller på bygningens konstruksjon ellers.

Parasoller, møbler og annet løsøre som oppbevares på balkonger må være forsvarlig sikret mot vind.

8. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal håndteres og kastes iht. gjeldende reglement for kildesortering i Oslo kommune.

Avfall skal kastes i sameiets avfallsbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare avfall i egen leilighet inntil avfallsbeholderne er tømt. Tømningen av avfallsbeholderne er basert på normal drift av sameiet. Ved innflytting blir det ofte mye ekstra emballasje. Vi oppfordrer dere til å levere slikt avfall på nærmeste gjenbruksstasjon.

Reduser volumet på avfallet så godt det lar seg gjøre, før det kastes i felles avfallsbeholdere. Papp må deles/kuttes slik at pappen ikke tetter nedkastet. Om et nedkast er fullt/tett, benytt annet nedkast. Som regel er det ledig plass i en av de andre beholderne.

For å unngå skadedyr, må området rundt avfallsbeholderne holdes ryddig.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing, spesialavfall og lignende plikter beboerne selv å frakte til kommunale avfallsanlegg. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene eller ved søppelsjaktene. Slikt avfall nekter renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet. Ved hensatt søppel eller identifiserbar kilde til blokkering av avfallsbeholdere kan det utstedes faktura for sameiets kostnader til seksjonseier.

9. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret. Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All kortidsutleie skal meldes til styret. Ved korttidsutleie skal det meldes fra når, hvor lenge og hvem som skal leie.

All utleie forutsetter at seksjonseier gjør leietaker kjent med sameiets husordensregler før leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle informasjon gitt på Vibbo fra sameiet til sine leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker retter seg etter sameiets husordensregler.

10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER

For å opprettholde et godt inntrykk ved inngangspartiene, må alle merke postkassen på lik måte. Det er seksjonseierens ansvar at dette gjøres. Det gjelder også dersom seksjonen leies ut.

Alle navneskilt på postkasser skal ha samme preg og være på plass innen 3 uker etter innflytting. Post-it lapper og håndskrevne lapper er kun tillatt for en kort periode i påvente av skilt. Skiltene skal være hvite med fullt navn i størrelse 58X94 mm, og kan f.eks. bestilles fra Postens skiltbutikk (https://skiltbutikken.posten.no).

Det er tillatt å merke postkassene med klistremerke med tekst «Nei til uadressert reklame». Merking som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli fjernet uten varsel.

Tap av nøkkelbrikker til fellesareal skal meldes til styret, og tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker og nøkler til leiligheter bestilles via skriftlig henvendelse styret. Eier må selv bekoste nye nøkler/brikker. Det er kun seksjonseier som kan bestille nye nøkler/brikker.

11. DYREHOLD

Lufting av husdyr på sameiets fellesarealer er forbudt.

Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse. Unngå også at hunden tisser på benker, lekeapparater, blomsterpotter, hushjørner etc.

Om man har husdyr som ved et uhell, gjør fra seg innendørs i fellesarealer som i heis og gang, plikter eier å rengjøre grundig, straks etter at uhellet har inntruffet. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold og kan medføre bøter og krav om dekning av sameiets kostnader til ekstra rengjøring.

Ved gjentatte brudd kan dette medføre ytterligere sanksjoner og misligholdsbeføyelser.

12. GJESTELEILIGHETER

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som står oppført som leietaker, er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene.

Leietaker/beboer er selv ansvarlig for grundig utvask. Det er godt med rengjøringsutstyr tilgjengelig i leiligheten. Om det ikke er tilstrekkelig rengjort kan styret bestille utvask og fakturere leietaker/beboer for denne kostnaden.

Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra leieordningen.

13. HMS

Sett deg inn i varslingssystem og branninstruks. Branninstruks henger ved inngangsdørene til hver oppgang og er tilgjengelig på Vibbo.

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse lager høy lyd når alarmen går i leiligheten eller andre steder i blokka. Eventuell avbestilling av alarm fra avbestillingsbryter inne i leiligheten vil stoppe den lokale varslingen og videre hendelsesforløp. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarm uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.

Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer, knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Uautorisert utkobling av hele eller deler av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. I tilfelle brann i leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leilighet, næringslokale og tilstøtende arealer. Dette gjelder også for eventuelle personskader. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i hver seksjon. Vedlikehold av slokkeutstyr i hver leilighet er seksjonseier/beboer sitt eget ansvar. Ved salg av bolig skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Gjør deg kjent med rømningsveier. I oppganger og trappehus skal det ikke oppbevares noen gjenstander – disse arealene er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som oppbevares i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

14. SKADER OG FORSIKRING

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten er regulert av sameiets vedtekter, § 11.

Arbeider på bad, toalettrom og kjøkken og i hybler, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte håndverkere. Vannkraner som lekker skal snarest mulig repareres.

Seksjonseier har ikke lov til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiet fellesareal og felles anlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. For å unngå tette rør, skal ikke annet avfall som Q-tips, våtservietter o.l. kastes i toalettet. Hvis det kastes gjenstander i WC som blokkerer sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann til andre boenheter og fellesarealer. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

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

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

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal styret underrettes.

Seksjonseierne/beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

15. NÆRINGSSEKSJONER

Næringsseksjonene i sameiet skal utvise ekstra aktsomhet, både for at virksomheten ikke skal virke skjemmende eller forringende for byggets utseende/eksteriør og for at virksomheten når det gjelder hygiene, støy og lukt ikke skal være til ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner.

Næringsseksjoner som tilbereder mat, må særskilt iverksette tiltak for å redusere omfanget av sjenerende matlukt. Et slikt tiltak kan være rensende filter på ventilasjonsanlegget. Rensefilter skal skiftes regelmessig. Næringsseksjoner som tilbereder mat, skal til enhver tid holde dører og vinduer lukket slik at matlukt ikke siger ut og er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Vindusarealer/fasader skal til enhver tid holdes rene og pene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres forskriftsmessig og separat innen næringsseksjonene. Næringsseksjoner kan ikke benytte fellesarealer til utplassering av diverse stativer, skilt, søppel o.l. eller lagerplass for råvarer.

Utvendig møblering/uteservering skal godkjennes av styret og Oslo kommune.

Virksomhetens skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. All skilting, reklame og profilering krever skriftlig forhåndsgodkjennelse av styret. All skilting og reklame/profilering skal også ha en profil som står i stil til bygningsmassen ellers. Skiltingen forutsettes også å være i samsvar med den til enhver tid gjeldende offentlig regulering. Håndskrevne eller midlertidige lapper klistret på vinduer eller dører tillates ikke.

Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Søknad til offentlig instans rundt bruksendring eller bygningsmessig endring for næringsseksjonene skal først forelegges styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess.

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar eventuell endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedlegg 1

Retningslinjer for bestilling og bruk av solskjerming i Nyegaardskvartalet

1. BAKGRUNN

Underveis i byggeprosessen for Nyegaardskvartalet ble det fra Nordr tilbudt solskjerming for enkelte ekstra solutsatte leiligheter for å oppfylle byggetekniske forskrifter. Øvrige seksjonseiere fikk tilbud om tilsvarende solskjerming som tilvalg.

Flere beboere har etter innflytting etterspurt retningslinjer for hvilken skjerming som tillates montert. Disse retningslinjene søker å besvare disse spørsmålene. Dokumentet har vært behandlet internt i Styret og kan ved behov bli oppdatert basert på tilbakemelding fra øvrige beboere. Eventuelle endringer publiseres i Vibbo.

Seksjonseiere kan bestille og fritt benytte seg av solskjermingsprodukter i samsvar med bestemmelsene nedfelt i dette dokumentet. Solskjerming av annen utførelse vil bli ansett som feilmonteringer og vil bli beordret fjernet fra Styret på seksjonseierens egen regning og risiko, jf. Husordensreglementet for Sameiet.

1.1 FORMÅL

Formålet med retningslinjene er å sikre at fasaden beholdes uniform i størst mulig grad. Ved at de som ønsker solskjerming velger de samme løsningene vil dette ivaretas. I tillegg vil sameiet kunne oppnå gunstige vilkår fra leverandør ved at det inngås en rammeavtale.

1.2 OMFANG

Disse retningslinjene omfatter kun fastmontert utvendig solskjermingsløsninger. Innvendig skjerming inngår ikke i disse retningslinjene, og beboere står fritt til å velge løsninger selv som dekker deres behov. Flyttbare/mobile skjermingsløsninger som parasoller inngår heller ikke, og kan fritt benyttes dersom det ikke er sjenerende eller til hinder for andre naboer.

2. TILLATTE LØSNINGER



1 - Utvendig screen
(kun til illustrasjon)



2 - Terrasse-/balkongmarkise
(kun til illustrasjon)



3 - Veggmontert markise
(kun til illustrasjon)

Beboere kan velge mellom tre alternativ for solskjerming: utvendig screen (likt det som ble levert som tilvalg), terrasse-/balkongmarkise og veggmontert markise.

Det er kun beboere uten balkong over seg som har anledning til å benytte veggmontert markise. Dette er fordi disse beboerne får mer sollys rettet mot sin leilighet ovenfra da det ikke er noen overliggende balkong. Dette gjelder leiligheter i plan 10 i oppgang A, B, D, F og G, samt for leiligheter i plan 5 i oppgang C, E, H, I, J og K.

Vedlegg 1

2.1 UTVENDIG SCREEN

Utvendig screen tilsvarende det som ble tilbudt som tilvalg er tillatt å montere på alle vinduer. Det er viktig at farge på kassett og screen følger disse retningslinjene. Monteres screen på egenhånd står beboer selv ansvarlig for at dette blir utført på en forsvarlig måte uten at fasaden skades unødvendig.

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: Standard usjenerende gråfarge tilsvarende allerede monterte screens.
Farge på duk: 71.1111. Valgfri grad av gjennomsiktighet: 1, 3 og 5%.

2.2 TERRASSE-/BALKONGMARKISE

For beboere med balkong over seg kan man velge å montere balkongmarkise med kort utspring. Utspringet skal ikke rekke mer enn maksimalt 2 cm over rekkverket. Dette kan monteres i tillegg til utvendig screen om ønskelig.

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.
Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

Forhør deg med leverandør og kontakt Styret om du er usikker.

2.3 MARKISE

Gjelder kun beboere i 10. etasje og boenheter uten balkong over seg. Det kan benyttes kassettmarkiser. Markisen monteres i fasadeveggen. Utspringet skal ikke gå over rekkverket. Dette kan monteres i tillegg til utvendig screen om ønskelig.

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.
Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

Forhør deg med leverandør og kontakt Styret om du er usikker.

3. AKTUELLE LØSNINGER

Beboere kan fritt benytte hvilken leverandør de ønsker så lenge de kan levere i henhold til disse bestemmelsene. Følgende leverandører har vært på befaring i sameiet og har inngående kjennskap til byggene:

Hilmar Hammerhei: https://www.hh.no/

Kontaktperson: Vidar Finsand

Telefon: 222 98 125

E-post: vidarfinsand@gmail.com

Scandic: https://www.scandicmarkiser.no/

Kontaktperson: Farshid Zamanikia

Telefon: 900 13 830

E-post: oslo@scandic.no

For priser og detaljer ta kontakt med leverandørene.

Vedlegg 2

Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

1. FASTMONTERTE UTELYS

Styret har fått flere henvendelser hvor beboerne har etterspurt retningslinjer for hvilke typer utelys vi tillater.

Fastmonterte utelys skal monteres rett over strømuttaket. Har man flere strømuttak på balkongen sin, er det valgfritt hvor denne monteres.

Farge: Mørkegrå/sort

Lysfarge: Varmhvit

Lyskilde: 2x6W LED

Lysstyrke: Konstant (ikke blinkende)

Bredde: 14 cm

Dybde: 11 cm

Høyde: 14 cm

Spenningsforsyning i volt: 230 maks



1 - Fastmontert utelys (kun til illustrasjon)

Beboere kan fritt velge hvilken leverandør/produsent de ønsker så lenge de kan levere i henhold til disse bestemmelsene.

2. IKKE-FASTMONTERTE UTELYS

I Nyegaardskvartalet bor vi mange og tett på hverandre. Styret har dermed brukt anledningen til å vurdere ikke-fastmonterte utelys på terrassen/balkongen.

Styret har tatt en beslutning på at vi kun ønsker konstante og ikke-fargede utelys på terrassen/balkongen.



2 - Ikke-fastmonterte utelys (kun til illustrasjon)

Vedlegg 3

Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

Vi har flere flotte takterrasser i vårt sameie. Takterrassene skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives. For å legge til rette for et trivelig opphold har vi utarbeidet egne retningslinjer for bruk av takterrassene.

1. MUSIKK OG PRIVATE ARRANGEMENT

Takterrassene er sameiets fellesareal og man skal som følge av sitt eget bruk ikke ekskludere andre fra å kunne eller ville bruke takterrassene til enhver tid. Takterrassene skal ikke brukes til festing, men være et hyggelig sted for beboerne i sameiet, og alle skal kunne trives på takterrassen samtidig som deg.

Det skal alltid tas hensyn til alle nærliggende naboer. Støyende aktivitet eller musikk fra medbrakte høyttalere eller musikkanlegg er derfor ikke tillatt, foruten ved særskilt arrangement for hele sameiet, godkjent av styret. Musikk kan likevel spilles lavt fra mobiltelefon eller liten radio, men det skal alltid tas hensyn til andre som oppholder seg på takterrassen eller til beboere som har sin terrasse i nærheten. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til brukerne å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

Fra klokken 23 (også i helger) skal det være fullstendig nattero på takterrassene. Før dette tidspunktet skal man heller ikke være til unødvendig ulempe for naboer (jfr. naboloven).

Selskap må meldes ifra til styret i forkant. Navn og telefonnummer til ansvarlig person må oppgis slik at styret har en kontaktperson å forholde seg til.

2. RENHOLD

Takterrassen er sameiets fellesareal og skal derfor holdes rent og ryddig. Når man forlater takterrassene skal man påse at det etterlates i samme ryddige stand som da man kom. Om det ikke er tilstrekkelig ryddet og vasket etter bruk, kan styret bestille rengjøring som vil bli belastet bruker.

Alle beboere kan ta i bruk benker og tilhørende møblement på takterrassen. Møblene skal settes tilbake på plass etter bruk slik at de står klar til neste som ønsker å ta i bruk møblementet. Det er ikke tillatt å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassene.

Alt søppel skal kastes i søppeldunker før man forlater takterrassen. Om søppeldunker er fulle tar man avfallet med seg.

3. SIKKERHET/GRILLING OG RØYKING OG ALKOHOL

Bruk av alle typer griller, lys, fakler og fyrverkeri tillates ikke på grunn av brannfare.

Røyking tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på takterrassen, ta spesielt hensyn til barn og eldre. Snus og sneiper skal aldri kastes utenfor rekkverket eller i blomsterbed.

Ballspill er forbudt på takterrassen.

Kast absolutt ingenting ut fra terrassen. Det kan falle på naboens balkong eller på forbipasserende.
Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassene. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å være synlig beruset, da dette utgjør en risiko for en selv og andre.

Alt opphold på takterrassen skjer på eget ansvar.

Vedlegg 3

4. BEPLANTNING

Det må ikke skylles ut drikkevarer i bed eller gressplener på takterrassene. La beplantningen stå i fred og ikke tråkk eller sitt i grøntområdene.

5. DYREHOLD

Opphold med dyr er tillatt på takterrasser så lenge man holder dyret i bånd og ikke tillater dyret å gjøre fra seg i bedene eller på takterrassene generelt. Ved brudd på disse reglene vil det bli forbudt med dyr på takterrassen.

6. SKADE OG HÆRVERK

Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk eller sprinkleranlegg, må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og fremtidige begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

7. ANNET

Vekterselskap har myndighet til å bortvise personer fra takterrassene som ikke følger retningslinjene. Vekterselskap har også myndighet til å stenge takterrassene etter instruks fra styret. Kostnad for tilkalling og utrykning av vekter vil belastes bruker. Brudd på reglene kan få konsekvenser for seksjonseiers/leietakers fremtidige bruk av takterrassen.

Styret har fullmakt til å bestille patruljering av vekterselskap. Patruljering er særlig aktuelt på dager som 17.mai, Sankthansaften, nyttårsaften og i studentenes fadderuke.

Takterrassene har ikke toalett og man skal derfor bruke egne toalett i leilighetene. Urinering på takterrassene eller i fellesarealer ellers tillates ikke.

Styret vil fortløpende vurdere ytterligere tiltak for å unngå ureglementert bruk av takterrassen som er til sjenanse for øvrige beboere.

Brudd på ovennevnte retningslinjer anses som brudd på husordensreglementet og overtredelser vil medføre skriftlig advarsel.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0289/26 . Vår ref.: 2921-1-039 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nyegaardskvartalet Es
Organisasjonsnr:	825954082
Seksjonseier:	Bjerve, Rakel
Medeier:	Bjerve, Jørgen
Leilighetsnummer:	039
Adresse:	Vitaminveien 22, 0483 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	77
Bnr.	119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7584879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg av garasjeplass: Kjøper må være eier av boligseksjon i Nyegaardskvartalet og ideell eierandel i gnr. 77, bnr. 119, snr. 256 (Nyegaardskvartalet Garasjesameie) må overskjøtes. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk/varmt tappevann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 284,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt vann	330,00	
Bredbånd	159,00	
Felleskostnader	2 795,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	296,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	6 973,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nydalstoppen, org. nr. 992 317 140

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 05.06.2023 og erstatter vedtekter av 16.juni 2017.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nydalstoppen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2007.

Seksjonene skal bare bebos eller leies ut til studenter. Styret kan kreve dokumentasjon fra eier eller bruker av seksjonen på at man oppfyller dette vilkåret. Eier eller bruker som oppfyller vilkåret om å være student, kan ta opp i sin husstand personer som ikke oppfyller dette vilkåret. Denne bestemmelsen kan kun endres med samtykke fra Oslo kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 100 boligseksjoner på eiendommen gnr. 77, bnr. 376 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Bruker av seksjonen må oppfylle vilkårene beskrevet i disse vedtekters punkt 1-1 andre ledd.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner i samsvar med eierseksjonsloven § 23. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe bolig samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av dem selv, deres husstander og eventuelle leietakere.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser ligger som fellesareal i sameiets garasje.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Plassene 1-49 disponeres iht. tinglyst erklæring av naboeiendommen g-bnr: 77/375.

Garasjeplasser blir kun tildelt den som har kjøpt bruksrett til særskilt plass. Midlertidig enerett til bruk av garasjeplass på sameiets fellesareal varer i 30 år etter at bruksretten ble tildelt den enkelte seksjon.

Ved salg av bruksrett til garasjeplass har sameierne i sameiet forkjøpsrett. Selger av bruksrett til garasjeplass skal ved salg melde fra om salget til styret innen rimelig tid. Når styret får melding om salget skal øvrige sameiere straks varsles på egnet kanal. Sameiere som ønsker å utøve forkjøpsretten må sende skriftlig melding til selger innen 7 virkedager fra salget er varslet av styret.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget kal fordeles forholdsmessig etter antall garasjeplasser mellom sameiet og eier av garasjeplassene 1-49 som disponeres av gnr 77 bnr 375. Sameiets styre fastsetter akontobeløp for garasjeplassene som disponeres av gnr 77 bnr 375.

Den som erverver bruksrett til garasjeplass betaler et særskilt tillegg i felleskostnadene for å dekke andel drifts- og vedlikeholdskostnader av garasjeanlegget/fellesarealet. Tilleggets størrelse fastsettes av styret i sameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Eier av bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor inklusiv vinduer og vinduskarmer, men ikke utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til bolig.

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

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

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

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

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

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

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

(12) Unnlater seksjonseieren å oppfylle sin vedlikeholdsplikt etter disse vedtekter, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Seksjonseieren skal i slikt tilfelle ha rekommendert varsel med 14 dagers frist før arbeidene utføres.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for

den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Se også punkt 4-4 over.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

(utkastelse) 7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4957

NYCOVEIEN 2. Detaljregulering for gnr. 77 bnr. 119 n.fl.

Vedtaksdato: 21.06.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201504317

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201504317

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4957 Vedtatt 21.06.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYCOVEIEN 2
Gnr. 77, bnr. 119 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OIB-201504317 – 2, datert 28.04.2016, rev 20.01.2017 og 29.03.2017.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helsetjenester, institusjon, galleri, allmennyttig virksomhet)/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Torg felt ST1 og felt torg ST2,
- Annen veigrunn – grøntareal felt SVG1 og felt SVG2.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse
Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 24.000 m^2. Av dette kan maks 2.000 m^2 utgjøre andre formål enn boliger. Parkeringsareal, boder og rom for tekniske installasjoner under terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

§ 3.2 Plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Mot Nycoveien og mot Vitaminveien skal hovedfasadelivet plasseres i formålsgrensen mot gatene. Mot Sandakerveien skal det være en åpning i bygningen på minst 8 m i hele byggets høyde. Grenser for regulerte høyder kan forskyves inntil 5 meter sideveis. Grense for regulert høyde nærmest felt o_torg ST1 kan ikke forskyves.

På bebyggelse langs Sandakerveien kan balkonger krage 2,2 m ut over byggegrense og fasadeliv mot gårdsrom og mot gate. På bebyggelse mot Nycoveien og krysset Nycoveien/Vitaminveien kan balkonger krage 1,2 m ut over byggegrense mot offentlige arealer, dersom avstanden ned til underliggende terreng er minst 4 m. Balkonger som krager ut over offentlig areal skal utføres enkeltvis og kan ikke innglasses.

Parkeringskjeller, innkjøring til garasje og deler av bruksenheter under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på plankartet.

Mot Sandakerveien kan maks høyde på frittstående mur mot gaten være 1,2 m.

§ 3.3 Høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet. Maks gesimshøyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget.

På areal med regulert høyde kote 142,0 skal det over kote 139,0 kun oppføres takoppbygg for heis, trapp, tilknyttede overdekninger, pergolaer og tekniske installasjoner. Takoppbyggene skal ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate. Takoppbyggene skal være inntrukket minst 1 meter fra byggegrense mot offentlig areal.

På areal med regulert høyde kote 128 skal det over kote 125 kun oppføres takoppbygg for heis, trapp, tilknyttede overdekninger, pergolaer og tekniske installasjoner. Takoppbyggene skal ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate, hvorav minst en tredjedel er pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner.

Gårdsrom skal oppføres innenfor regulert kotehøyde som vist på plankartet.

§ 3.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fasadeuttrykk og ha en klar og definert oppdeling. Det skal legges til grunn en finmasket skala tilpasset en bymessig bebyggelse. Det skal legges vekt på løsninger i prosjekteringen som gir best effekt for å motvirke turbulens.

Mot Vitaminveien og Nycoveien skal det på gateplan være utadrettete virksomheter og /eller fellesarealer for boligprosjektet som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk. Gatefasader i 1. etasje og underetasje skal trekkes inn 1 m fra bygningens hovedfasadeliv.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg mv. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal etableres takterrasser på tak. Rekkverk på takterrasser skal oppføres i åpne eller transparente materialer. Takflater som ikke benyttes til konstruksjoner, terrasser eller plantefelt, skal etableres som grønne tak med beplantning.

§ 3.5 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være:

- maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA
- minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA som del av leiligheten,

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Alle boliger skal ha en privat uteplass som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som terrasse, balkong eller hage. Minste areal på privat uteplass skal være 5 m^2.

§ 3.6 Uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal skal være minst 17 % av boligens samlede m^2 BRA. Minst 60 % av utearealet skal være på lokk eller terreng. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og 20.

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes med tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning/levegger/natursteinsmur etc. mellom felles-, halvprivate- og private utearealer. Der det er nødvendig skal det skilles mellom ulike bruksformål og soner.

Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

§ 3.7 Utomhusplan og takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres utomhusplan for alle uteoppholdsarealer og takterrasser i målestokk 1: 200 som viser:

- gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer
- terrengtilpasning mot naboeiendommer
- ny vegetasjon
- gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner
- returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy
- lokal håndtering av overvann og snø

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan i målestokk 1: 100 som viser hele takflaten, og redegjør for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

Utomhusplanen og takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Torg

Torg - ST1 og ST2 skal være offentlige og opparbeides med terrasseringer, støttemurer og beplantning. Arealene skal opparbeides med god og varig utførelse, materialvalg og møblering. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Byggeplanen skal vise overgang mellom offentlig og privat areal for å sikre god tilpassing.

§ 4.2 Annen veigrunn - grøntareal
Annen veigrunn SVG1 og SVG2 skal være offentlig, og kan opparbeides med atkomster til trapperom og forretningsfasader. Annen veigrunn kan opparbeides med terrasseringer, støttemurer og beplantning. Arealene skal opparbeides med kvalitet i utførelse, materialvalg og møblering.
Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 5 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes til trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk.

§ 6 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 7 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Fra 0,4 til 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA bolig
- Fra 5,4 til 9 parkeringsplasser pr. 1000 m^2 for forretning
- Fra 2,4 til 4,2 parkeringsplasser pr.1000 m^2 for annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fra 1,2 til 4,2 parkeringsplasser pr. 1000 m^2 for kontor
- Fra 0 til 1 parkeringsplasser pr. 10 seter for bevertning

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget.

Sykkel:
- Fra 3 plasser pr. 100 m^2 boligkompleks
- Fra 18 plasser pr. 1000 m^2 BRA for forretning
- Fra 12 plasser pr.1000 m^2 for annen for offentlig eller privat tjenesteyting
- Fra 21 plasser pr. 1000 m^2 for kontor
- Fra 6 plasser pr. 10 seter bevertning

For boligene skal 70 % av sykkelplassene etableres under terreng, resterende sykkelplasser skal anlegges nær innganger til felles uteareal.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

§ 8 Støy
Boliger skal ha minst én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnete private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, jf. tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere

retningslinjer som erstatter denne. Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er soleksponert og har støy over grenser for rød sone, skal være utstyrt med utvendig solavskjerming.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak etter planen skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

§ 10 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Sammen med søknad om [ramme]tillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

§ 11.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen
Opparbeidelse av torg.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetrinnene tilliggende offentlig torg (felt o_ST1 og felt o_ST2) skal torget være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av annen veigrunn – grøntareal felt o_SVG1 og felt o_SVG2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinn skal tilliggende annen veigrunn – grøntareal være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 11.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen
Opparbeidelse av Sandakerveien og Nycoveien
Før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn skal tilliggende del av Nycoveien, fra krysset Nycoveien/Sandakerveien til krysset Nycoveien/Vitaminveien, være sikret opparbeidet.

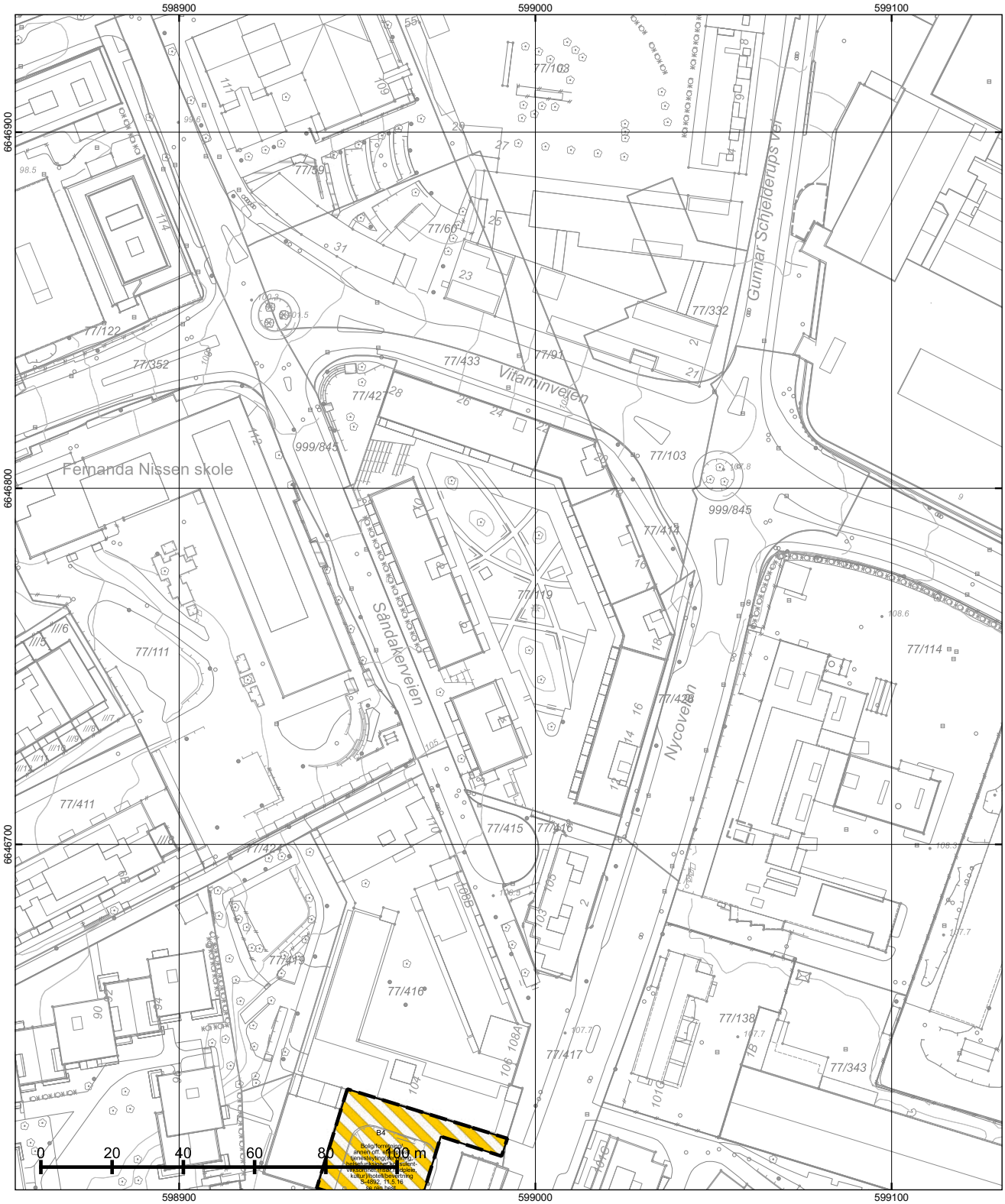
Opparbeidelse av Vitaminveien
Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal Vitaminveien være sikret opparbeidet fra Vitaminveien 4 sin østre eiendomsgrense frem til Grefsenveien.

Opparbeidelse av Kristoffer Aamots gate
Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal nordre del av Kristoffer Aamots gate fra krysset Sandakerveien/Kristoffer Aamots gate frem til krysset Fernanda Nissens gate være sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 205. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.06.2017

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

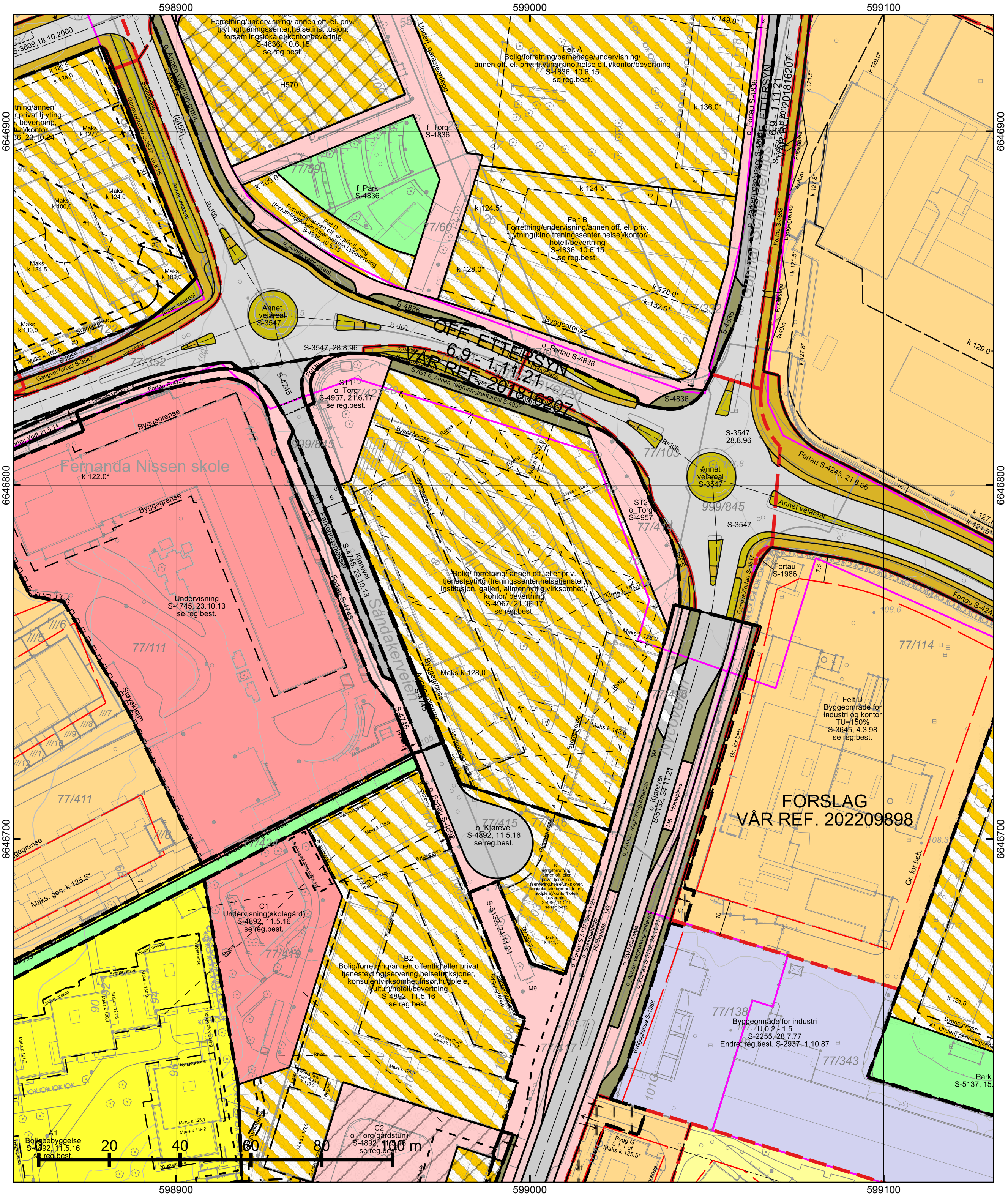
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156491/ 86531069
Adresse: VITAMINVEIEN 22
Gnr/Bnr: 77/119

Deres ref.:
Kommentar:

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: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

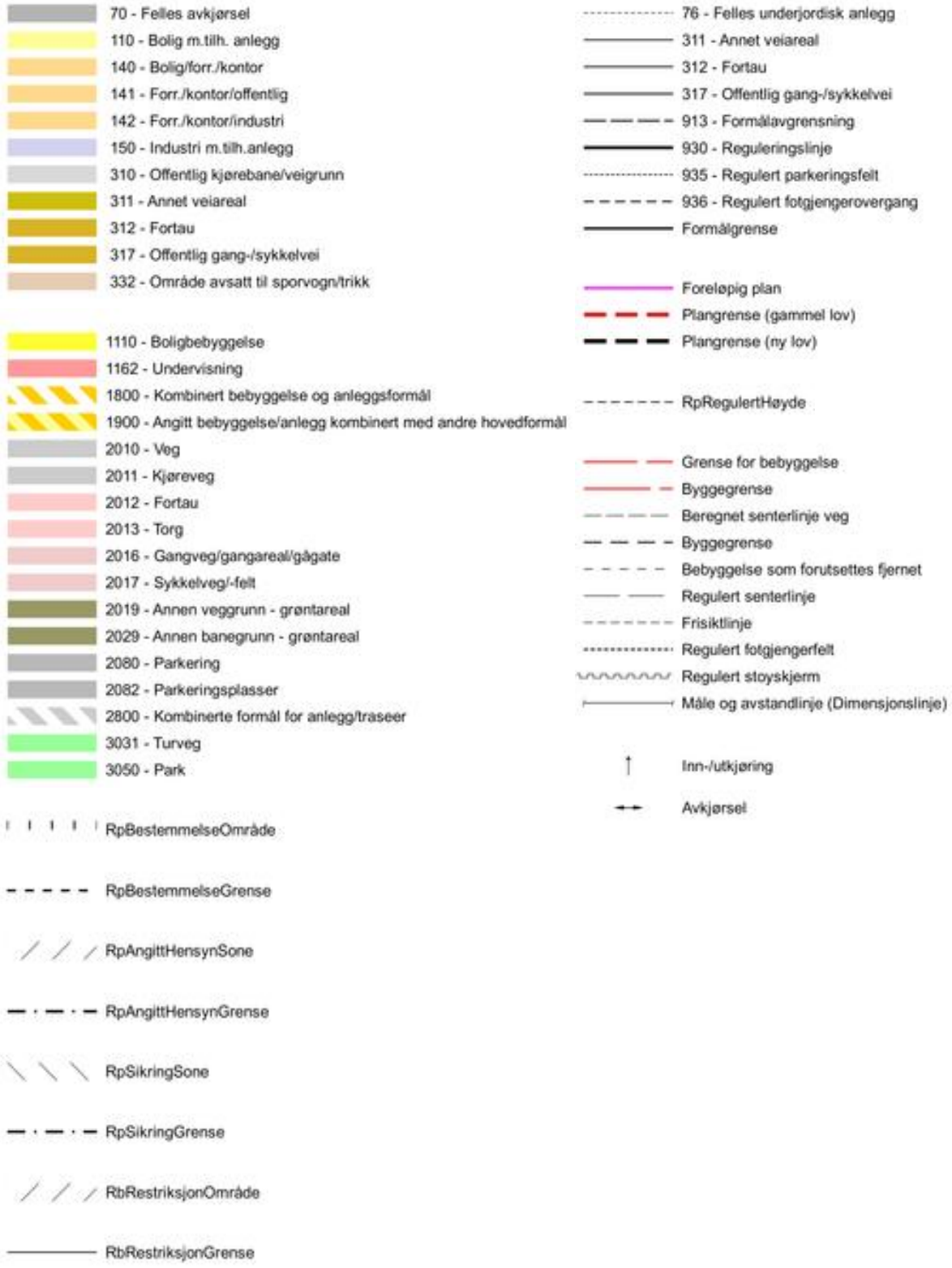
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

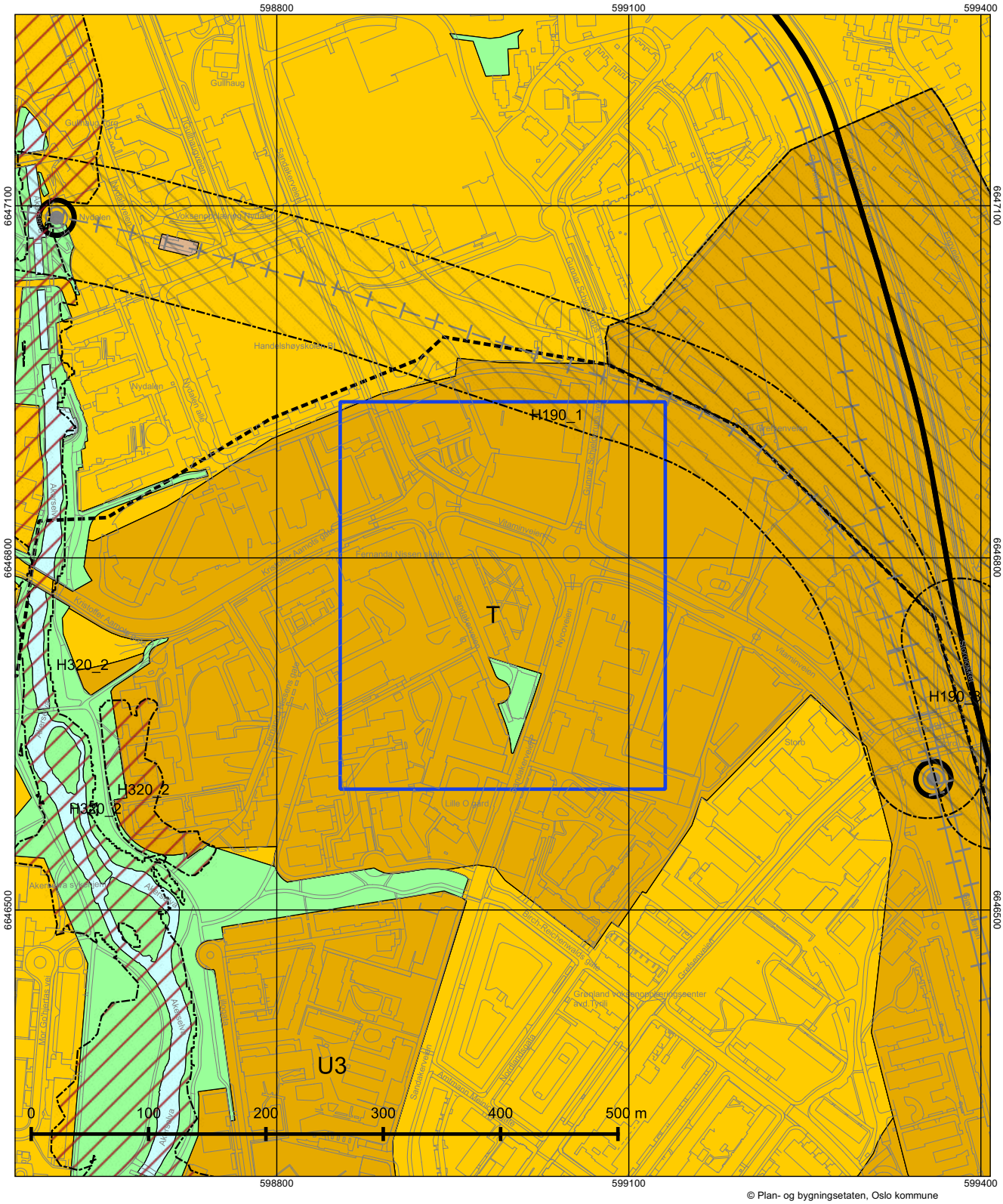
PlottID/Best.nr: 156491/ 86531069
Adresse: VITAMINVEIEN 22
Gnr/Bnr: 77/119
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156491/86531069
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VITAMINVEIEN 22

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531069
2102

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20260421 for VITAMINVEIEN 22.

GNR. 77 BNR. 119

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7653 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

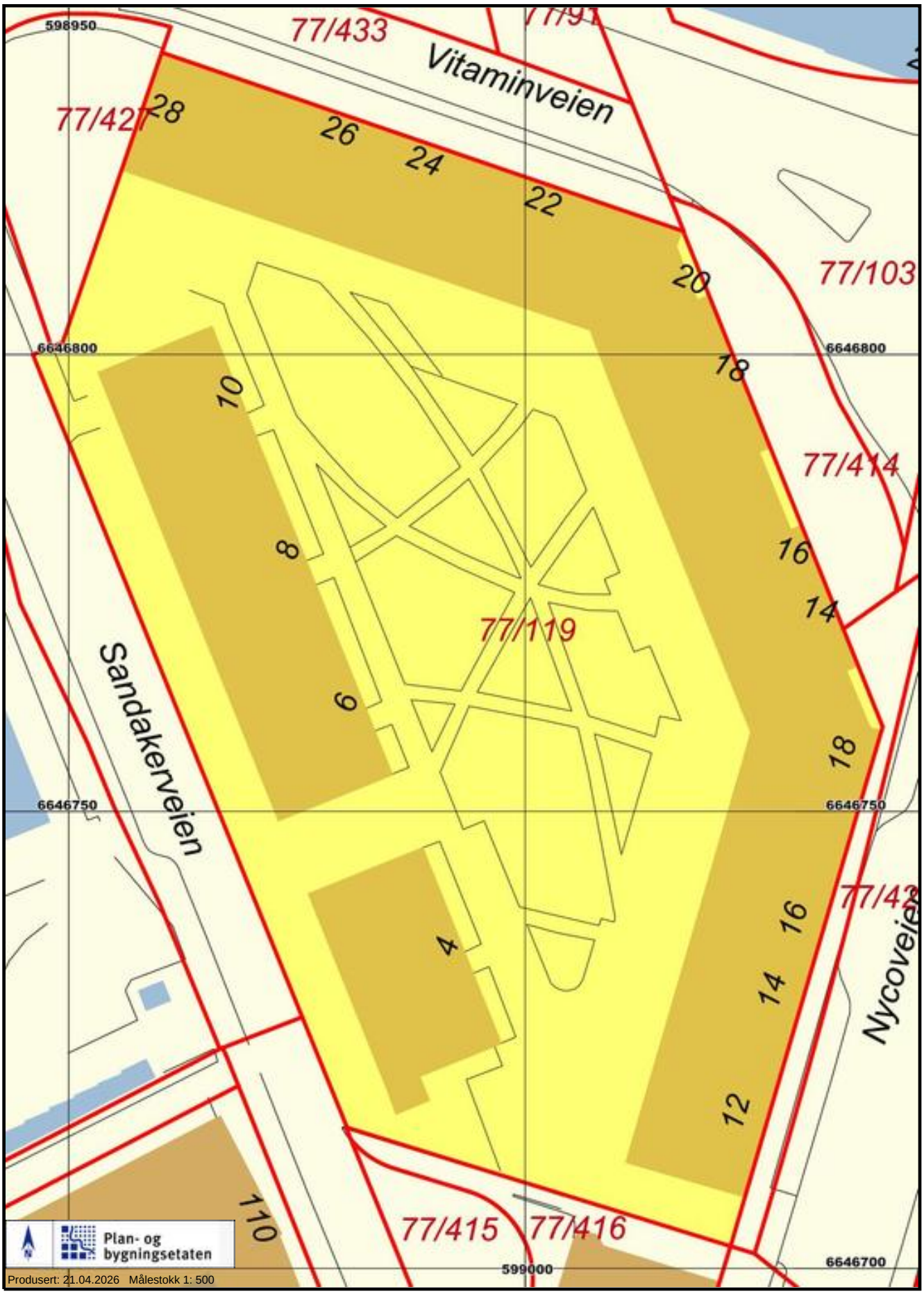
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

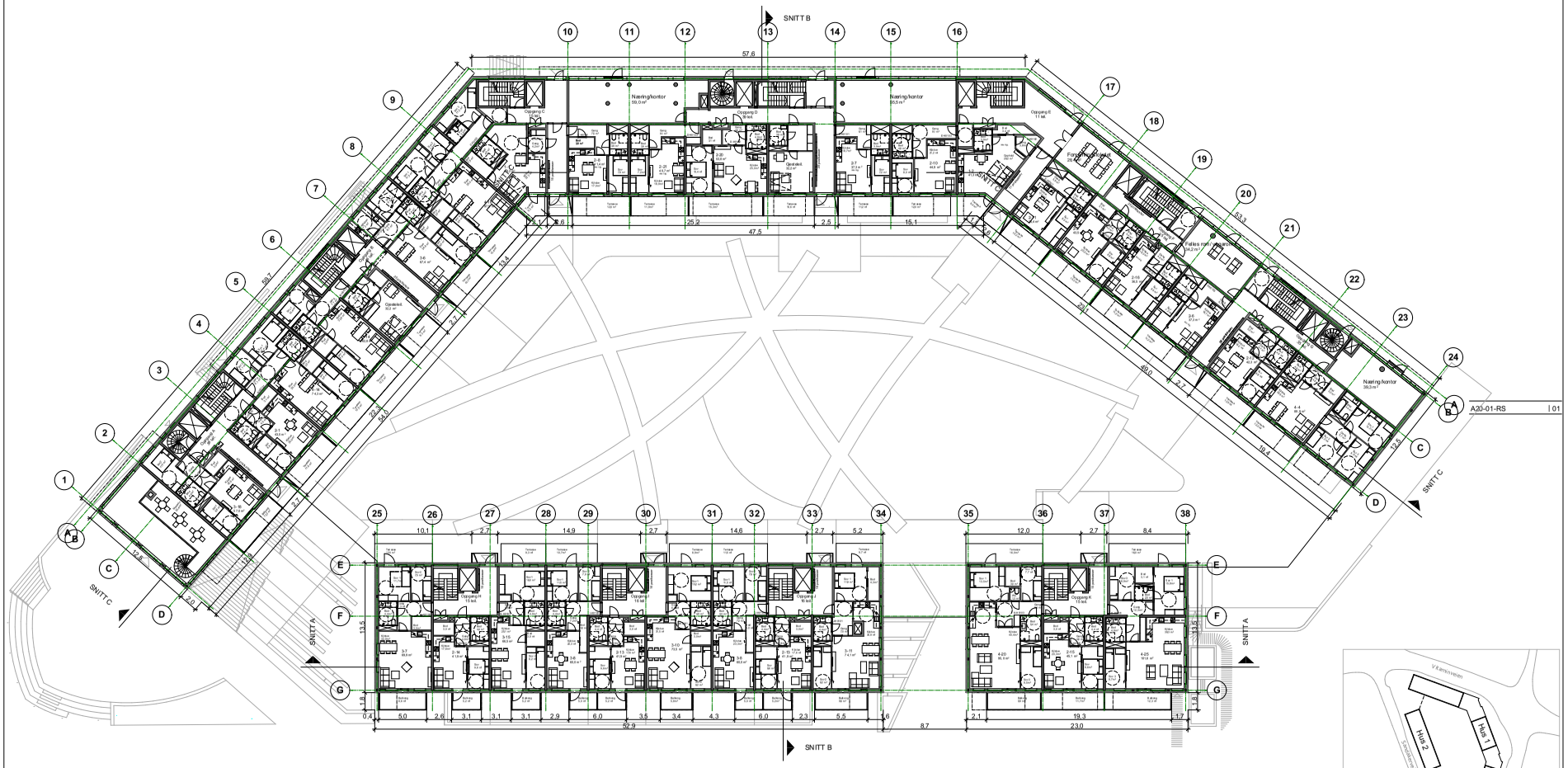
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598950
77/433
Vitaminveien
77/427
28
26
24
22
20
77/103
6646800
18
10
77/414
8
16
14
77/119
6
Sandakerveien
18
6646750
4
16
14
12
Nycoveien
110
77/415
77/416
599000
6646700
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D. 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	Bl.nr	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
01		31.05.18	Gangrase mellom hus 2 og 3 fjernet.	ps	ah

Spor Arkitekter

Veidekke Eiendom AS
Nyegaardskvartalet
Nycoveien 2 Gnr/bnr 77/119
Rammesøknad
Plan 1. Etasje

Dato:	06.07.2017
Fil nr:	Hovedfil.pln
Sign | kontr:	cr | av
A1:	1:200
Tegn nr:	A20-01-RS
Rev:	01

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.05.2021
	201712817 - 172 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helya Moutouri Skjolden	

Midlertidig brukstillatelse – Nycoveien 4 -26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for 4.byggetrinn, oppgang H til K med tilhørende uteareales og arealer i U1 etasje som vi mottok 16.04.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket som tilhører hus 2 og 3: oppgang H til K, (Nycoveien nr.4,6,8 og 10) med tilhørende uteareales og arealer i U1 etasje. Denne tillatelsen vil bli ugyldig dersom det ikke foreligger en bekreftelse fra Bymiljøetaten om at offentlige torg ST1 og ST2 er opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan innen 14.03.2022.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Det gjenstår arbeid i forbindelse med montering av none av skillevegger på balkonger, det gjenstår en del arbeid ifm. sokkelbeslag og av løpsrør.

Søknad om ferdigattest skal sendes innen 01.08.2021.

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

Andre forhold

Vi viser til den gitte midlertidige endrede tillatelsen, jf. dok.nr. 171 i denne saken. Denne midlertidige brukstillatelsen vil bli ugyldig dersom vilkåret i endret tillatelse ikke er oppfylt innen 14.03.2022.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at overvannsløsning er opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk, jf reguleringsplanens § 5.
- det skal foreligge en bekreftelse fra Bymiljøetaten, senest 14.03.2022, at offentlige torg ST1 og ST2 er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, jf. endret tillatelse i dokument 171 og rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1, første ledd.
    - Dersom denne bekreftelsen fra Bymiljøetaten ikke foreligger innen 14.03.2022 vil den siste gitte midlertidige brukstillatelsen for 4.byggetrinn hus 2 og 3 (oppgang H til K, (Nycoveien nr.4,6,8 og 10) med tilhørende utearealer og arealer i U1 etasje) bli ugyldig.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at uteoppholdsarealene er ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan og takplan, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf reguleringsplanens § 3.7
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- bekreftelse på at SVG1 og SVG2 (annen veigrunn - grøntareal) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201712817

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Helya Moutouri Skjolden - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Kopi til:
VEIDEKKE EIENDOM AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.03.2021
	201712817 - 161 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helya Moutouri Skjolden	

Adresse:	NYCOVEIEN 4 - 26	Eiendom:	77/119/0/0
Tiltakshaver:	VEIDEKKE EIENDOM AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig Brukstillatelse - Nycoveien 4 - 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for 3.byggetrinn, oppganger F og G (Nycoveien nr.14 og 16) med tilhørende utearealer og arealer, og som vi mottok 05.03.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket som tilhører hus 1: fra og med oppgang F og G (Nycoveien nr. 14 og 16), inkludert tilhørende utearealer.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstående og som ikke er omsøkt brukstillatelse på enda:

- Hus 2 og 3 (0ppg .H-K) med tilhørende utomhusarealer og deler av kjelleretasje.
- Bymiljøetatens bekreftelse på at ST1, ST2, SVG1 og SVG 2 er ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan, jf. vilkår i saken.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2021.

Andre forhold

1- Det er foreslått dato for tilsyn i søknaden, men saksbehandler er ikke kjent med planer om tilsyn i saken.

2- Forhold knyttet til opparbeidelse av offentlige areal herved: SVG 1 og SVG 2, og ST1 og ST2:

- Da dere søkte midlertidig brukstillatelse første gang, 23.10.2020 i dok.nr. 147 skrev dere på side 2 i følgebrevet at offentlig torg o_ST1 og annen veggrunn grøntareal o_SVG 1 er ferdig opparbeidet og overlevert til byggherren.
    - Vi gjør oppmerksom på at o_ST1 og o_ST2 og o_SVG 1 og o_SVG 2 er ikke å anse som ferdig opparbeidet, da det ikke foreligger en bekreftelse fra Bymiljøetaten om at disse arealene er opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.
    - Opparbeidelsen av disse offentlige arealene skal Bymiljøetaten gi bekreftelse på at om det er opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan og gjelder spesifikt for SVG 1 og SVG 2 ved neste søknad om brukstillatelse, og for ST1 og ST2 ved søknad om ferdigattest, jf. endret tillatelse i dok.nr. 143.
- Vi gjør også oppmerksom på at de offentlige arealene: SVG 1, SVG 2, ST1 og ST2 har ***dere ikke fått brukstillatelse*** på. Dere må derfor søke om brukstillatelse på disse arealene.

- Vi har også mottatt en epost fra Bymiljøetaten som opplyser om følgende forhold og er datert 16.03.2021:
    - *Bymiljøetaten vil melde om at realytelsene p.t. ikke blir opparbeidet i tråd med byggeplanen og utbyggingsavtalen. Det er flere mangler på kvalitet, utførelse og dokumentasjon som gjør godkjennelse av ferdigstillelse og overtagelse uaktuelt per nå. Nordr (utbygger) har også sendt EBY millionkrav for merkostnader til realytelsene.*

      Bymiljøetaten påpeker med dette viktigheten av at det ikke blir gitt ytterligere dispensasjoner uten bekreftelse fra Bymiljøetaten.

    - PBE ber ansvarlig søker til å rydde opp i disse forholdene. Vi forutsetter at SVG 1 SVG 2 ved neste søknad om brukstillatelse er opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan. Det samme gjelder for ST1 og ST2.
    - PBE presiserer at det blir ikke gitt ytterligeredispensasjoner på ovennevnte arealer.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende

dokumentasjon:

- bekreftelse på at overvannsløsning er opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk, jf reguleringsplanens § 5.

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at SVG1 og SVG2 (annen veigrunn - grøntareal) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1

    - dette må være oppfylt når dere søker siste midlertidig brukstillatelse, hus 2 og 3 (oppgang H til K).

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at uteoppholdsarealene er ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan og takplan, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf reguleringsplanens § 3.7

- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at ST1 og ST2 (torg) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt offentlige torg o_ST1 og o_ST2 samt annen veigrunn - grøntareal o_SVG1 og o_SVG2, jf. rekkefølgekravet i planen

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201712817

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Helya Moutouri Skjolden - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Kopi til:
VEIDEKKE ENTREPRENØR AS, Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.02.2021
	201712817 - 156 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helya Moutouri Skjolden	

Adresse:	NYCOVEIEN 4 - 26	Eiendom:	77/119/0/0
Tiltakshaver:	VEIDEKKE EIENDOM AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Nycoveien 4-26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket: 2.byggetrinn, oppganger C, D og E (Vitaminveien nr.16 og 20, Nycoveien nr.18) m. utearealer og som vi mottok 15.01.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som tilhører hus 1: fra og med oppgang C (adresse Vitaminveien nr.16), oppgang D (adresse Vitaminveien nr.20) og til og med oppgang E (adresse Nycoveien nr.18), inkludert tilhørende utearealer i gårdsrom og i 1. underetasje.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Det gjenstår noen supplerende blikkenslagsarbeider på balkonger og ved inngangspartier.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2021.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som ikke er omsøkt brukstillatelse på enda:

- Det søkes ikke om øvrige deler av hus 1 (oppg. F og G), hus 2 og 3 (oppg. H-K) med tilhørende utomhusarealer og øvrige deler av kjeller etasje.

Ferdigattest skal sendes innen 01.08.2021.

Andre forhold

Det er foreslått dato for tilsyn i søknaden, men saksbehandler er ikke kjent med planer om tilsyn i saken.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at overvannsløsning er opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk, jf reguleringsplanens § 5.
- bekreftelse på at SVG1 og SVG2 (annen veigrunn - grøntareal) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at uteoppholdsarealene er ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan og takplan, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf reguleringsplanens § 3.7
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- bekreftelse på at ST1 og ST2 (torg) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan-

og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Helya Moutouri Skjolden - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Kopi til:
VEIDEKKE EIENDOM AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.11.2020
	201712817 - 151 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helya Moutouri Skjolden	

Adresse:	NYCOVEIEN 4 - 26	Eiendom:	77/119/0/0
Tiltakshaver:	VEIDEKKE EIENDOM AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Oppføring av tre boligblokker – Tidligere adresse: Nycoveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn, oppganger A og B (Vitaminveien nr. 22 og 26) med tilhørende utearealer og arealer som vi mottok 23.10.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket og spesifikt for oppganger A og B (Vitaminveien nr. 22 og 26) med tilhørende utearealer og arealer. Arealene omfattet av denne midlertidige brukstillatelsen er konkret visst til i dok.nr. 147-12 i sakens dokumenter.

Ansvarlig søker har i epost datert 26.11.2020 eksplisitt bekreftet at arealene som omfattes av denne midlertidige brukstillatelsen har tilfredsstillende sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende mindre vesentlige arbeider som gjenstår:

- *Tilsåing av rabatt mellom fortau og sykkelfelt (møbleringsfelt) skal være ferdigstilt før overtakelse vår 2021 (overtakelse av hele Byggeplanens tiltak)*

- *Dato for åpning av Nycotorget er 01.11.2020, og overtagelse av hele Byggeplanens tiltak skal skje i løpet av våren 2021.*
- *Veidekke Entreprenør overlever deler av tiltaket omsøkt med denne midlertidige brukstillatelsen til byggherre 30.11.2020.*
- *Byggherre skal videre sørge for drift og forbedring av mangler ifm. Offentlige arealer frem til overlevering til BYM i løpet av våren 2021.*

Gjenstående arbeider skal være utført innen vår 2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at overvannsløsning er opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk, jf reguleringsplanens § 5.
- bekreftelse på at SVG1 og SVG2 (annen veigrunn - grøntareal) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at uteoppholdsarealene er ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan og takplan, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf reguleringsplanens § 3.7
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- bekreftelse på at ST1 og ST2 (torg) er ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten, jf. endret tillatelse i dokument 143, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplanens § 11.1
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan-

og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Helya Moutouri Skjolden - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
VEIDEKKE EIENDOM AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.10.2024
	201712817 - 200 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	NYCOVEIEN 4 - 26	Eiendom:	77/119/0/0
Tiltakshaver:	NORDR NORGE AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Nycoveien 4 - 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Nygaardskvartalet, mottatt 29.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712817			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	L201	04.07.2017	1/32
Brannoppstillingsplan			1/37
Plan overvannshåndtering			1/41
MFUA			1/42
Soldiagram, SFUA og MFUA			1/43
Plan underetasje	A20-1U-RS	06.07.2017	1/45
Plan 2 etasje	A20-02-RS	06.07.2017	1/47
Plan 3 etasje	A20-03-RS	06.07.2017	1/48
Plan 4 etasje	A20-04-RS	06.07.2017	1/49
Plan 5 etasje	A20-05-RS	06.07.2017	1/50
Plan 6 etasje	A20-06-RS	06.07.2017	1/51

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 7 etasje	A20-07-RS	06.07.2017	1/52
Plan 8 etasje	A20-08-RS	06.07.2017	1/53
Plan 9 etasje	A20-09-RS	16.06.2017	1/54
Plan 10 etasje	A20-10-RS	07.07.2017	1/55
Takplan	A20-11-RS	06.07.2017	1/56
Snitt A og B	A30-01-RS	06.07.2017	1/57
Snitt C	A30-02-RS	06.07.2017	1/58
Fasade Vest og gavl Syd hus 1	A40-01-RS	16.06.2017	1/59
Fasade Øst og gavl Nord hus 1	A40-02-RS	16.06.2017	1/60
Planutsnitt underetasje		31.05.2018	35/7
Plan 1 etasje	A20-01-RS	31.05.2018	37/25
Fasader hus 2 og 3	A40-03-RS	31.05.2018	37/26
Situasjonskart		16.08.2018	57/3
Landskapsplan med takterrasser		20.06.2018	57/4
Planutsnitt		02.10.2018	61/4
Avkjørselsplan	L201	20.10.2021	177/5

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.02.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 09.02.2021, og blir behandlet etter forurensingsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
NORDR NORGE AS, Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Vitaminveien 22

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	**2 min** 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	**10 min** 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	734 elever, 37 klasser	**19 min** 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**12 min** 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**6 min** 2.6 km

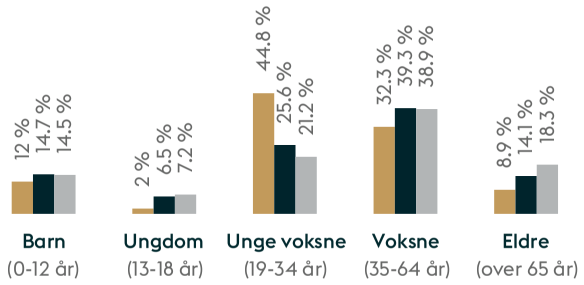
Offentlig transport

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

Barnehager

Nydalen Allé barnehage (1-5 år...	46 barn	**4 min** 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	**4 min** 0.3 km
Lillo Gård barnehage (1-5 år)	57 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	13 min
Nordre Åsen kunstgressbane	15 min
SATS Nydalen	2 min
SATS Storo	4 min

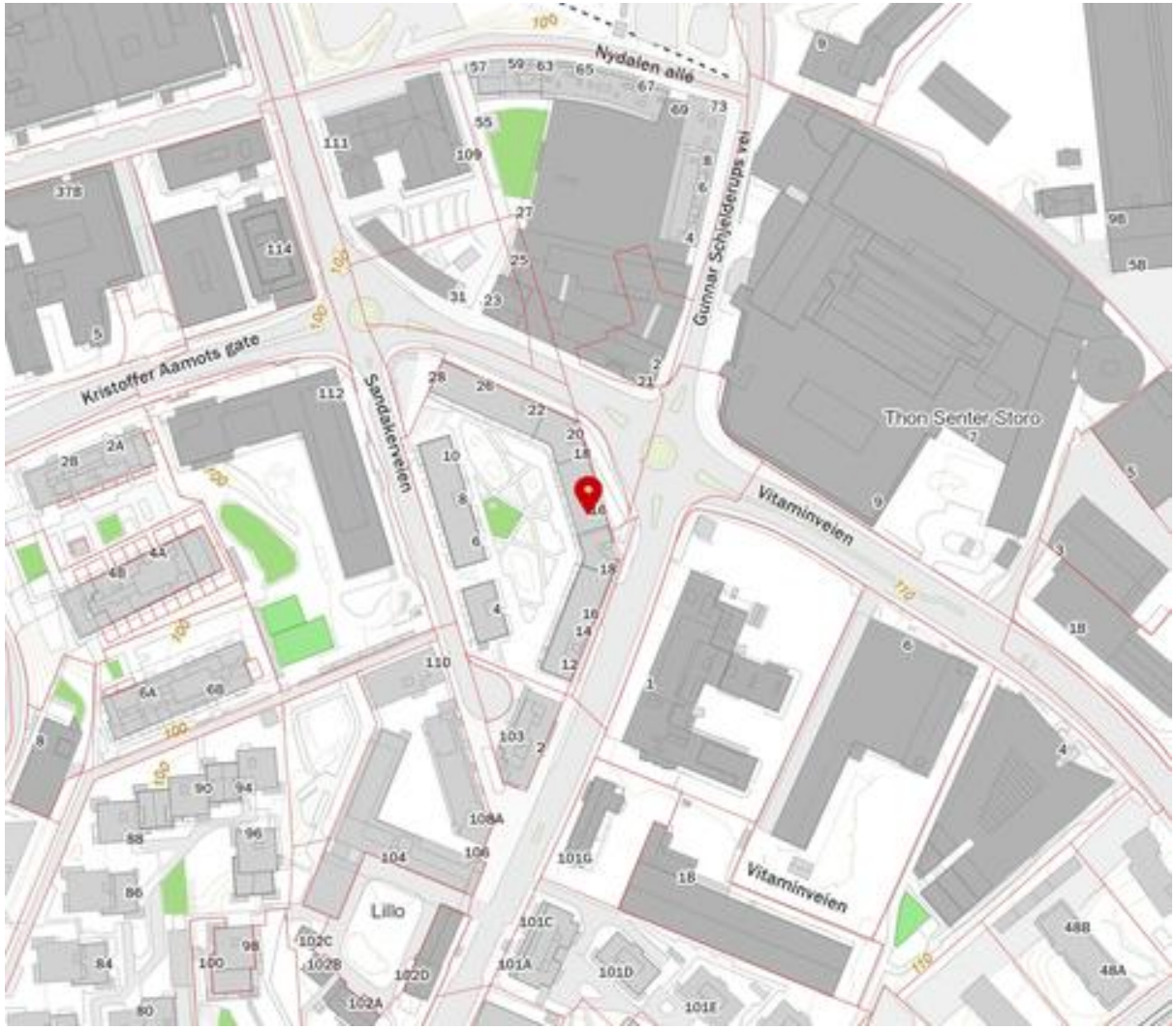
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



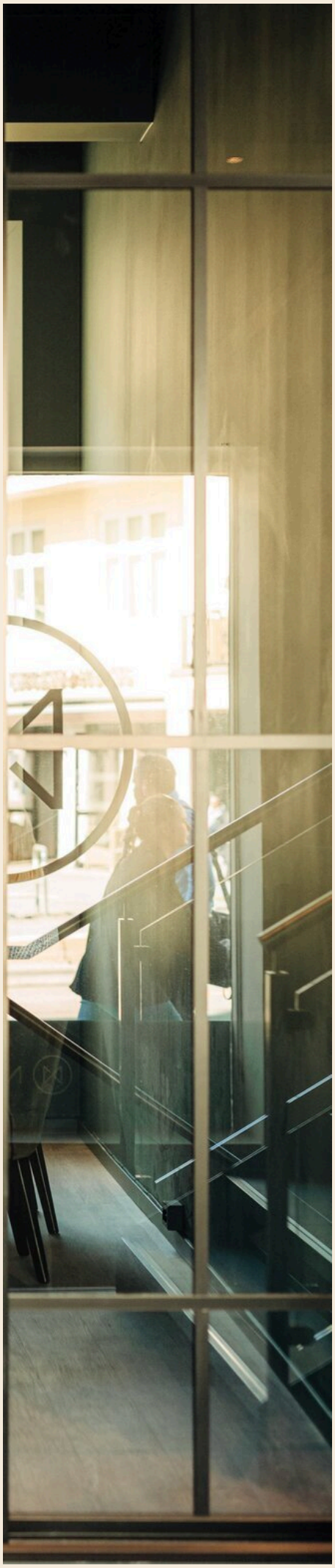
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0289/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vitaminveien 22 0483 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 119, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

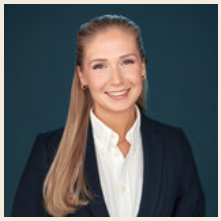
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164



Ingunn Tennebø
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: