

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 421 976,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 5 386 169,-
Felleskostn.: Kr 6 737,-
Selger: Martine Breivik
Ståle Sandvik Holm

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 72/82 kvm
Tomtstr.: 13188 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1002250275

Velkommen hjem!

En skjult perle av et boområde rett ved Svartdalen park!

Her ligger alt til rette for en behagelig tilværelse i et skjermet, veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til lekeplass, barnehager, skoler, buss, servicetilbud og uendelig med turmuligheter.

Innvendig møtes du av et moderne preg med nøye utvalgte fargevalg og vinduer i tre himmelretninger, som sørger for mye naturlig lys i tillegg til en luftig og grønn utsikt. Den innglassede balkongen gjør det mulig å nyte solen gjennom alle årstider.

Høydepunkter:

- Heis
- Bad fra 2016
- Usjenert beliggenhet på en høyde med utsikt
- VV og fyring inkl. i felleskostnadene
- Mulighet for p-leie etter venteliste
- IN-ordning: innfrielse av kr. 421 976,- vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 4354,-
- Flotte fellesarealer
- Kjellerbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	77
Budskjema	149

PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Arnljot Gellines vei 35 ligger fint til på et høydedrag, med Alnaelva som nabo!



Boligen har en gjennomgående planløsning med vinduer i tre himmelretninger, som sørger for fantastisk lys gjennom hele dagen.



Innvendig møtes du av en åpen, luftig atmosfære og moderne preg.



Lyse overflater og en takhøyde på 2,47 meter gir en luftig romfølelse.



Stuen er godt tilpasset sosialt liv, og gir god plass til både sofakrok og spisebord.



Her bor du høyt og fritt med vidstrakt utsikt og svært lite innsyn.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig innglasset balkong på 5 kvm. vendt mot sydvest.



Balkongen har en fin plassbygd sittegruppe hvor sol og utsikt kan nytes!



Sitat selger: "Det er veldig deilig at balkongen er innglassert, for da kan man bruke den både vår og høst, i tillegg til på sommeren".



Boligen har nøye utvalgte fargevalg



Det er god plass til spisebord hvor du kan dekke på til mange gjester.



Romslig og lyst separat kjøkken fra 2016 med IKEA-innredning og heltre benkeplate.



Kjøkkenets størrelse gir god plass til egen spisegruppe
- her kan frokosten nytes.



Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.



Det er parkettgulv gjennomgående i alle rom med unntak av på badet.



Boligens hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



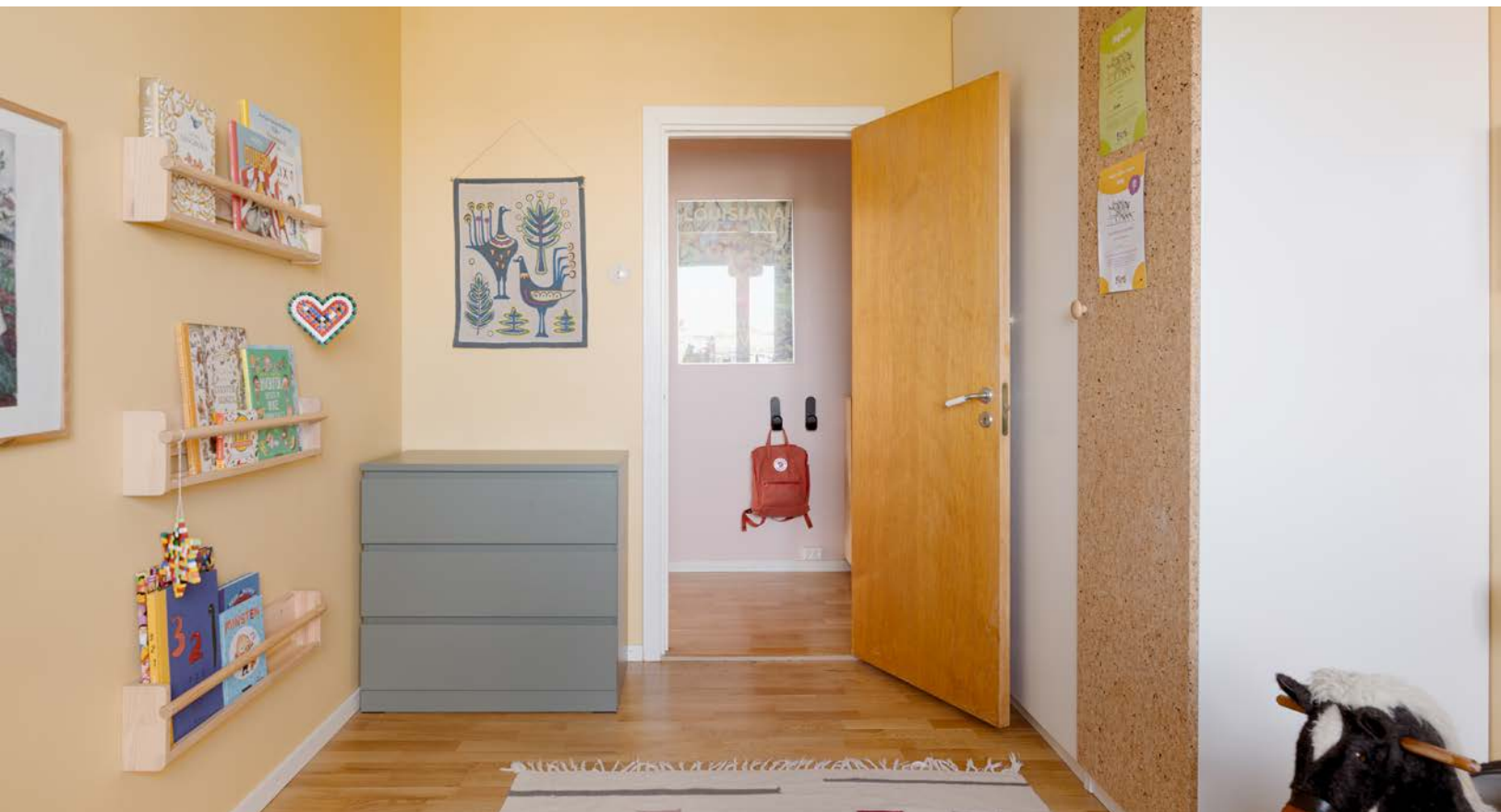
Originale tredører er bevart og gir boligen sjarm.



Her sover du godt!



Soverom nummer to er av god størrelse, med plass til det du måtte ønske.



Boligens store vindusflater gir rommene rikelig med naturlig lys.



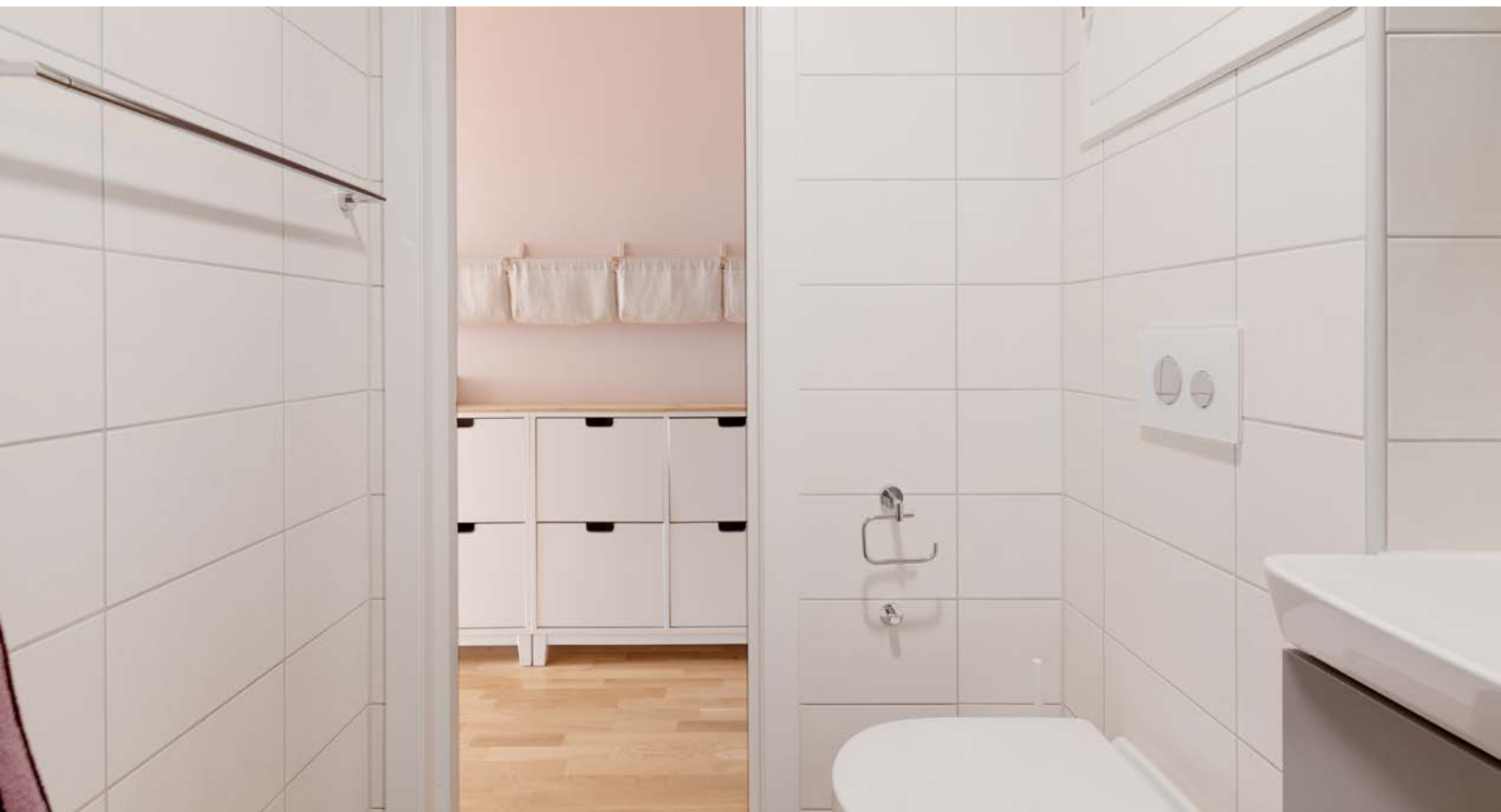
Boligen har vinduer fra 2013 og balkongdør fra 2016.



Lyst og tidløst flislagt baderom, som ble rehabilitert i 2016 i regi av aksjelaget.



Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med dører i herdet glass, samt opplegg for vaskemaskin.



Varmekabler i gulvet sørger for varme føtter. Ellers har boligen oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.



Første møte med boligen er en lys og innbydende entrè.



God plass til oppbevaring av sko og yttertøy i innfelt nisje.



I felleshagen kan man blant annet plukke rips, solbær, jordbær og epler.



Her har du en stor hage rett utenfor døren med lekeplass, grill og sittegrupper.



Frodig inngangsparti med gressplen, diverse beplantning, belysning og sittebenk.

Bo godt med fine naboer

Sitat selger: "Sommeren her er kanskje aller best, da plukker vi bær i fellestagen, barna bader i spreder og vi griller ute flere ganger i uken".

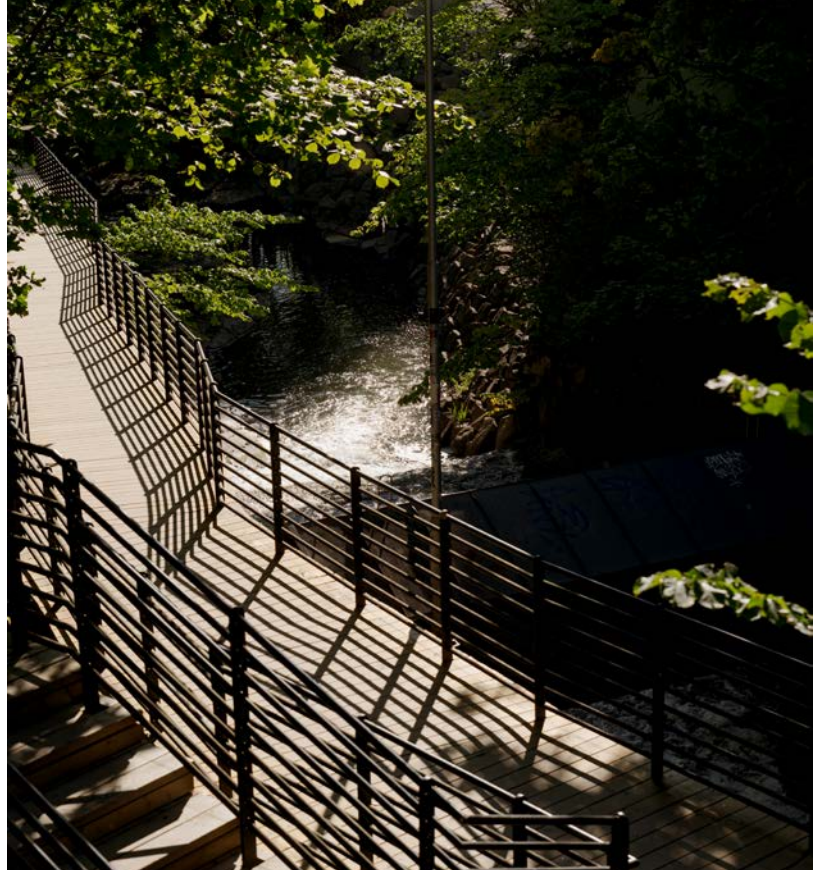
Parkering

Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringslasser på området, som er til leie i selskapet.





Alnaelven og Svartdalsparken er nærmeste nabo. Dette er et svært populært friluftsområde i nabolaget.



Fra boligen er det kort vei til bussforbindelser med 37 og 54 bussen.



Kruttverket er et nyåpnet kulturhus, i bydel Gamle Oslo, med tilbud om det meste fra A-Å. Om du så vil få med deg et arrangement, bare ta deg en kaffe, en øl i kjelleren eller litt hygge med gode venner.



Kruttverket ligger to minutter fra leiligheten og her finner du kafe, bar, badstu, kulturhus og markedarena.



Sjarmerende Kampen ligger en fem minutters sykkel tur unna. Her finner du de karakteristiske trehusene med vakre nisjebutikker, hyggelige kaféer og gode restauranter.



Bjørvika og Munch brygge har i de senere år blitt et eldorado for spisesteder, barer, kultur og badeliv - kun en 10 minutters sykkel tur unna.

INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

September 2019

Hva var avgjørende for valget deres?

Når vi kjøpte var det på grunn av utsikten, grøntarealer og nærhet til jobb og sentrum.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter for å få et ekstra soverom og bad. Vi flytter kun 300 meter unna, fordi vi er blitt veldig glad i området og folka her.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi elsker at det er flott utsikt fra alle rom, både til skogen, ulik arkitektur og himmelen. Vi har lys inn i stuen hele året. En annen kvalitet er at alle rommene er av god størrelse, og leiligheten oppleves større enn den er. Det er veldig deilig at balkongen er innglassert, for da kan man bruke den både på vår og høst, i tillegg til på sommeren. Vi kommer også til å savne det store fellesområde med lekeplassen, grillen og hagen. Vi har så mange gode minner fra fellesområdene; grillfester, bading i spreder, at datteren vår lærte å sykle, plukking av rips, solbær, jordbær og epler. Ikke minst alle de gode naboene, som har tatt godt vare på oss og blitt våre venner.

Hvordan er naboene?

Naboene er vennlige, hjelpsomme, rolige og snille. De er i alle aldre, alt fra studenter til eldre og småbarnsfamilier. Mange har blitt nære venner. Barna har også fått mange gode venner her, vennskap som forhåpentligvis varer livet ut.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?

Det varierer fra måned til måned mellom kr. 130 til 370,-.

Hva har dere likt best med området?

Vi elsker området, og er glade for at vi skal fortsette å bo her. Vi sykler ned til byen på 10 minutter, det er også gode bussforbindelser med 37 og 54 bussen. I helgene går vi ofte tur til Vålerenga, Kampen eller Tøyen, med mange gode tilbud. Vi går ofte kveldsturer med barna langs Alnaelva for å kaste stein eller pinner i elva. Det er veldig fredelig her, lite trafikk og mye grønt. Kruttverket har blitt et samlingspunkt for oss som bor her; som bar på kveldstid og kafe på dagtid. Vi kan også jogge fine turer herfra, for eksempel rundt Østensjøvannet eller opp til Ekeberg.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Vi har sol inn i stuen hele året, fordi vi ligger såpass høyt, og mot sør. Vi ser mye av himmelen, og får med oss fine sol- og måneoppganger fra kjøkkenvinduet og solnedganger fra balkongen om vinteren. Ute på fellesområdene er det sol til langt på kveld om sommeren.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På høsten får alle de ulike trærne utenfor blokka og i Svartdalsparken flotte høstfarger. Om vinteren er det mange akebakker i nærheten, og snøen er hvitere og holder seg bedre enn nærmere byen. Det er også badstu på Kruttverket og god kakao som passer bra om vinteren. Om våren er det masse nydelig fuglekvisper her på grunn av Svartdalsparken og alle grøntarealene. I tillegg er det fantastisk å se seljetre og bjørk springe ut eller en lang vinter. Sommeren her er kanskje aller best, da plukker vi bær i felleshagen, barna bader i spreder og vi griller ute flere ganger i uken.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, funksjonell og koselig

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

7. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad.

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13188 m²

Tomtebeskrivelse

Aksjelaget har et fellesområde med gressplen, sittegrupper, lekeplass, biloppstillingsplass og diverse beplantning.

Beliggenhet

Landlig og sentralt - to sjeldne kombinasjoner!

Leiligheten ligger innerst i blindveien i Arnljot Gellines vei, i tilbaketrukkede og naturskjønne omgivelser ved Svartdalsparken og Alnaelva. Like ved ligger kulturhuset Kruttverket med et inspirerende og mangfoldig kulturtilbud for lokalsamfunnet, med kunst, kultur, musikk, dans og teaterscene, nabolagspub, cafe´ og restaurant. Her finner du også to av Oslo Badstueforenings badstuer, "Svarttrosten" og "Jurten". Den har garderobe, dusj og kaldvannskulp.

Svartdalen er området fra Bryn til Svartdalsparken rett nord for Kværnerbyen. Turen byr på fossefall og et snev av villmark ved Bryn, og turstien kan følges nedover langs elven. Alnastien går gjennom skogsområdet fra Kværnerbyen langs Alnaelva opp til Nygårdsfossen.

Svartdalsparken ligger kun en liten rusletur fra leiligheten. Etter opprusting de siste årene kan parken tilby gresslette, rustfrie Tufte-treningsapparater og fine rasteplasser med benker og grill.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder i nærheten som ZZ Pizza, Smia og Galgen. To av Oslos beste kaffebarer, Fuglen og Kiosk, ligger også en kort spasertur unna.

I nærheten finner du også noen av byens særpregede lunger, Vålerengaparken med Vålerenga Kirke, Tøyenparken og Botanisk hage i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) - 0.5 km

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) - 0.6 km

Fridtjovsgate barnehage (1-5 år) - 0.8 km

Skoler:

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Brynseng skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Høyenhall skole (1-10 kl.) - 1.3 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 1.8 km
Etterstad videregående skole - 0.9 km
Hartvig Nissens skole - 1.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Etterstad vest (Linje 37) - 0.5 km
Buss fra Kværnerbyen (Linje 54) - 0.8 km
Tog fra Bryn stasjon (Linje L1) - 1.2 km
T-bane fra Helsfyr (Linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 3.2 km
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 3 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendig: Felles bygningsdeler: - Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis. Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.09.2025, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever tiltak) for noen bygningsdeler-/komponenter.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler, men av sikkerhetshensyn bør forholdet utbedres.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

* Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Reguleringsventilene er trege. Treghet gir ujevn varmeregulering og kan tilsi behov for utskifting. Reguleringsventilene i boligen er eldre.

Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utskifting av vann og avløpsrør samt oppussing av alle bad i burettslaget, 2016.

Arbeid utført av: I regi av burettslag.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skiftet ut membran på gulv og vegger, og sluk blei skifta ut.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: 201517376 - Byggesak.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utskifting av bunnledning i 2024/25.

Arbeid utført av: I regi av burettslag.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasjeanlegg har hatt lekkasje frå tak.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montering av taklamper i gang og nye stikk i stove, gang og barnerom.

Bytte av defekt stikk i stove. Bytte av defekt regulator varmekabler bad. Montert ujordet stikk i gang selvom det er jordet stikk i skap ved inngang pga lang avstand mellom stikkene. (ca 5m).

Arbeid utført av: AS WATT.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tetting av tak på garasjeanlegg.

Arbeid utført av: I regi av burettslag.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nabovarsel for tiltak i Arnljot Gellines vei 29, oppføring av boligblokk.

Saken stilt i bero. Saksnummer 202200843.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det vart observert møll i bod i utgangsetasjen. Ikkje noko selgar har vert plaga med.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og inneholder:

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Veggmonterte posehyller, skoskap og taklamper i gang
- Taklamper og hyller på kjøkken
- Taklampe, nattbordslamper og knagger på hovedsoverom
- Vegg- og taklamper, samt liten hylle i stue
- Taklampe, vegglampe, små hyller og klesskap på soverom 2

Køyeseng i soverom 2, klesskap i hovedsoverom, samt bokhylle i stue medfølger handelen.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringslasser på området. Parkeringsplassene er til leie i selskapet. Det er kun aksjonærer i aksjeselskapet som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside <http://www.nkba.no>.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86838464

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 950 000

Formuesverdi primær

Kr 1 501 431

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 005 724

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 6736,59,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Varme/varmtvann, kabel-TV og bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 1 930,94,- Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter

Kr. 451,65,- Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag

Kr. 4 203,- Felleskostnader

Kr. 151,-Trappevask

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på 421 976 av aksjelagets lån. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld (kr. 421 976,- per 26.08.2025),

vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 2383,-, som da vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 4354,- per måned.

Styreleder informerer per mail den 30.08.25 om følgende:

Det er per i dag ikke vedtatt økning av felleskostnadene, men det må påregnes økninger i takt med ordinær prisstigning, eller dersom det blir nødvendig pga. fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Felleskostnader justeres normalt årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 737

Andel Fellesgjeld

Kr 421 976

Fellesgjeld pr. dato

26.08.2025

Andel fellesformue

Kr 28 806

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Nygårdkollen Boligaksjeselskap AS

Organisasjonsnummer

933200000

Om aksjeselskapet

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

I blokken er det et eget rom for hhv. sykler og barnevogner som beboerne kan benytte seg av, samt fellesvaskeri som er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel. I vaskeriene betaler du med bankkort eller Vipps. Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet.

Leverandør av TV og internett er Telia. Kostnadene for grunnpakken er inkludert i husleien, ekstrasjenester faktureres hver beboer direkte av Telia.

Styreleder informerer per mail den 30.08.2025 om følgende:

Det er per i dag ikke vedtatt økning av felleskostnadene, men det må påregnes økninger i takt med ordinær prisstigning, eller dersom det blir nødvendig pga. fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Felleskostnader justeres normalt årlig.

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år:

2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

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

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

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

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208119362

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5.48%

Restsaldo: 13 467 996,00

Innfrielsesdato: 30.08.2063

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207436151

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5.48%

Restsaldo: 63 275 248,00

Innfrielsesdato: 30.12.2055

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 30. mars og 30. september.

IN-ordning:

Aksjelaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) av aksjelagets felles lån. Dette gir aksjeeierne adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03. og 30.09. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 13 783 377,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 9 240 460,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 2 948 551,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Aksjelaget hadde i 2024 en positiv endring i disponible midler på kr. 180 308,-.

Aksjelagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 4 682 116,- per 31.12.2024, og viser aksjelagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Husordensreglenes bestemmelser sier at det er forbud mot dyrehold uten styrets samtykke. Ved søknad må det innhentes samtykke fra naboer. Se søknadsskjema <https://www.nkba.no/soknader>

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 15 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/15:

18.12.1914 - Dokumentnr: 900526 - Forkjøpsrett

28.05.1959 - Dokumentnr: 6179 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.06.1959 - Dokumentnr: 6478 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Korrekt tinglysingsdato er 28.05.1959 og korrekt dokumentnummer er 6178 iht gammel grunnbok og pantebokskopi.

17.09.1959 - Dokumentnr: 1765 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Diverse påtegning

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

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

05.02.1963 - Dokumentnr: 1421 - Skjønn

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1971 for boligblokk. Det foreligger også ferdigattest fra 2024 for etablering av nye balkonger, ferdigattest fra 2013 for rehabilitering av bad, ferdigattest fra 2016 for rehabilitering av fasader, samt ferdigattest fra 2017 for utskifting av innvendige vann- og avløpsrør samt våtromsrehabilitering.

Det foreligger brukstillatelse for innglassing av balkong, 09.10.1998. Det ble utstedt sluttnotat da bruksstillatelsen er eldre enn 3 år, 25.11.2008.

Det er mottatt byggetegninger. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til aksjelagets eiendom fra offentlig vei. Aksjelagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Aksjelaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor

eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Alna miljøpark, hvor eiendommer er avsatt/utnyttet til bevaringsverdig bygning/anlegg og krav til ny reguleringsplan. Eiendommen omfattes også av kommunedalplan for torg og møteplasser, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til områdeavgrensning for indre Oslo.

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten ligger i hensynssone H820_1 for gjennomføringssone omforming (høyspentlinje), samt rød hensynssone for støy fra bane. Eiendommen ligger i gul hensynssone for støy fra veg og bane.

Offentlige planer:

Arnljot Gellines vei 29 - Oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnummer 202200843 - Byggesak
Mottatt sak 28.04.2022
Status Rammetillatelse gitt 14.11.2024

Arnljot Gellines vei 35 - Sikring av terreng
Saksnummer 201800903 - Byggesak
Mottatt sak 19.09.2018
Status Venter på tilleggsdokumentasjon 28.10.2021

Arnljot Gellines vei 41 - Reparasjon av tidligere sikringstiltak mot Alnaelva
Saksnummer 202451687 - Byggesak
Mottatt sak 06.02.2024
Status Tillatelse gitt 22.02.2024

Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Rehabilitering av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer 202554576 - Byggesak
Mottatt sak 22.05.2025
Status Tillatelse gitt 17.06.2025

Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Etablering av fortau
Saksnummer 202314785 - Byggesak
Mottatt sak 05.10.2023
Status Rammetillatelse gitt 12.11.2024

Etterstadsletta 110-114 - Utskifting av sidevegger på terrasser
Saksnummer 202556802 - Byggesak
Mottatt sak 05.08.2025
Status Tillatelse gitt 26.08.2025

Etterstadsletta 110-114 - Utskifting av sidevegger på terrasser
Saksnummer 202556802 - Byggesak
Mottatt sak 05.08.2025
Status Tillatelse gitt 26.08.2025

Etterstadsletta 124-128 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer 202458095 - Byggesak
Mottatt sak 05.07.2024
Status Søknad om endret tillatelse avslått 07.02.2025

Etterstadsletta 124-128 - Utskifting av sidevegger på terrasser
Saksnummer 202556803 - Byggesak
Mottatt sak 05.08.2025
Status Tillatelse gitt 27.08.2025

Etterstadsletta 116-122 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer 202458094 - Byggesak
Mottatt sak 05.07.2024
Status Rammetillatelse gitt 04.10.2024

Etterstadsletta 116-122 - Utskifting av sidevegger på terrasser
Saksnummer 202556804 - Byggesak
Mottatt sak 05.08.2025
Status Tillatelse gitt 27.08.2025

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

421 976 (Andel av fellesgjeld)

5 371 976 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 386 169 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 394 069 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 396 869 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 14025,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

08.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO



OSLO kommune



gnr. 135, bnr. 15



Aksjenummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 72 m²



Planetegningen er kun en illustrasjon av etaten og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 21421-1313

Referansenummer: PP1969

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,47 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

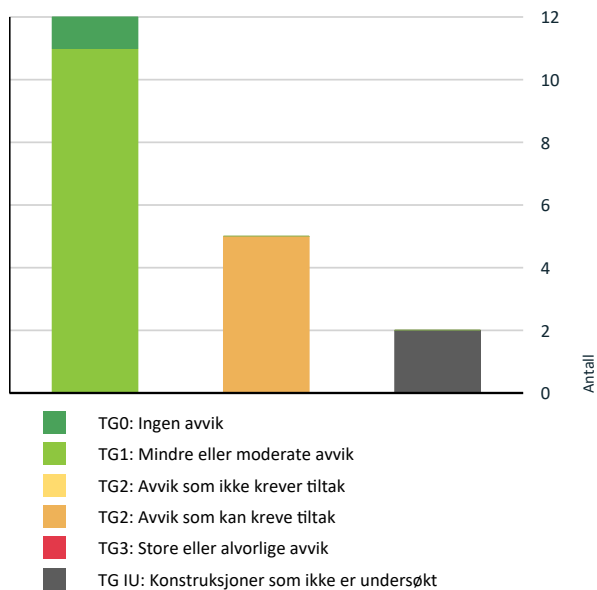
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1960

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2013.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2016.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Sydvest.

Konstruksjon: Betongdekke belagt med tremmer. Rekkverk i metall med plater i felt. Enkle skyveglass over rekkverk.

Størrelse: ca. 5 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,99 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler, men av sikkerhetshensyn bør forholdet utbedres.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.



Tilstandsrapport

INNENDIG

Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2016 i regi av selskapet.

Dokumentasjon:

Det foreligger informasjonsperm, men ikke detaljert beskrivelse/dokumentasjon og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

7. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

7. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

7. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2016.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.

Produsent innredning: IKEA.



Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kulltilterventilator er montert. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekrane for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.

Avtrekk: avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft: via friskluftsentil i soverom.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:
 - Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.
 - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Ja, en regulator på radiator i stue er noe hard.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Reguleringsventilene er trege.
Treghet gir ujevn varmeregulering og kan tilsa behov for utskifting.
 - Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.
 - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i badersgulvet.

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

Spørsmål til eier

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



Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Samsvarserklæring i forbindelse med utskiftning av innmat i sikringsskap.

Samsvarserklæring i forbindelse med rehabilitering av bad.

Samsvarserklæring i forbindelse med taklamper, byttet regulator, byttet stikk.

Samsvarserklæring i forbindelse med opplegg av nye kurser til kjøkken - i forbindelse med oppussing av kjøkken + Diverse omgjøring av eksisterende punkter.

Se samsvarserklæringer for detaljert informasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Ja DLE (det lokale eltilsyn anbefaler utvidet kontroll hvert femte år.

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeid i forbindelse med eventuelle elarbeider på kjøkken i 2016.

På grunn av deler av anleggets alder og da det ikke kan dokumenteres tilsyn av anlegget, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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



Tilstandsrapport

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	72		6	78	
Kjeller		4		4	
SUM	72	4	6		
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	6



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	15		0	13188 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnljot Gellines vei 35

Hjemmelshaver

Nygårdkollen Boligaksjeselskap AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
933200000			Martine Breivik, Ståle Sandvik Holm

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
72

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	02.09.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- 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.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250275	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ståle Sandvik Holm	Martine Breivik
Gateadresse	
Arnliot Gellines vei 35	
Poststed	Postnr
OSLO	0657
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	3434070

Document reference: 1002250275

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av vann og avløpsrør samt oppussing av alle bad i burettslaget, 2016.
Arbeid utført av	I regi av burettslag.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skiftet ut membran på gulv og vegger, og sluk blei skifta ut.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	201517376 - Byggesak
-------------	----------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av bunnledning i 2024/25.
Arbeid utført av	I regi av burettslag

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garasjeanlegg har hatt lekkasje frå tak.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av taklamper i gang og nye stikk i stove, gang og barnerom. Bytte av defekt stikk i stove. Bytte av defekt regulator varmekabler bad. Montert ujordet stikk i gang selvom det er jordet stikk i skap ved inngang pga lang avstand mellom stikkene. (ca 5m).
Arbeid utført av	AS WATT

Filer

[faktura_nr_76895_211222_vedlegg.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Tetting av tak på garasjeanlegg |
| Arbeid utført av | I regi av burettslag |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Nabovarsel for tiltak i Arnjot Gellines vei 29, oppføring av boligblokk. Saken stilt i bero. Saksnummer 202200843 |
|-------------|---|
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det vart observert møll i bod i utgangsetasjen. Ikkje noko selgar har vert plaga med. |
|-------------|---|
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250275

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250275

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Sandvik Holm	b1c3ce06794332049f8cf5 815f6354ff559b8872	02.09.2025 09:33:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Wilhelmina Breivik	346176cfd3e59e587734e a4a2c5243d267a5289a	02.09.2025 09:32:12 UTC	Signer authenticated by One time code

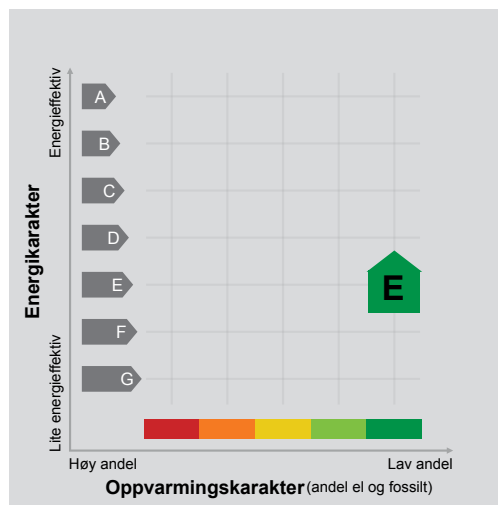
Document reference: 1002250275

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Arnliot Gellines vei 35
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenamn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80291922
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-163414
Dato	02.09.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 2: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauger og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauger stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11:

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på golvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperaturen på golvvarmen, monterer ein nye termostatstyringar. Ein kan også vurdere tidsstyring dersom ikkje varmeanlegget sentralt allereie sikrar dette. Det gjev betre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluffing. Føresetnaden er at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Til vanleg er det nødvendig å installere ei trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingingar og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 16: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfallingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryprom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 20: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 22: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Nabolagsprofil

Arnliot Gellines vei 35 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

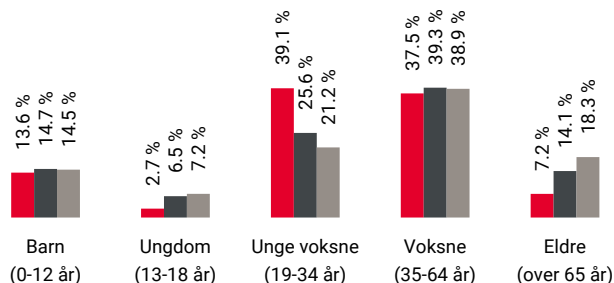
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark...	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.6 km
Fridtjovsgate barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Etterstad PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Brynseng	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6032

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til generalforsamling i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Dato for generalforsamlingen:

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

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

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

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

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble rensset.

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

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 24_6032_EY.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vaskeriene åpnes alle dager.

Sak 8

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.

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

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ja, eller Nei

Sak 10

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 11

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 12

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal vurdere muligheter og priser for å etablere felles takterrasser på blokkene.

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 13

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal utbedre stier på tomten, slik at det etableres gode snarveier mellom blokkene og ned mot gangvei/gangbro.

Stiene er allerede etablert i dag, men med noen små og rimelige oppgraderinger vil det løfte bokvalitet ved å redusere avstand og gåtid til f.eks. buss, butikk, barnehage og naboer.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 14

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 15

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

[Eksisterende tekst]

Balkonger

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

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

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

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

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

[Forslag til tilføyelse]

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

- Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende
- Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser
- Nakenhet eller annen plagsom opptreden

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 16

Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 17

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 18

Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 19

Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 20

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Haatveit

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Plettenberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Fjeldsgård Andersen

- Wenche Lise Kverneland

Vedlegg

1. Valgkomite Nygård (1).pdf

Sak 22

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Sak 23

Dugnadskomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem av dugnadskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av dugnadskomite:

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

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

Vaktmestertjeneste

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

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

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

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

Balkongprosjekt

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

Informasjonsarbeid

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

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

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

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

Øvrig arbeid

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

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 28.04.2025
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Dantcho Petkov /s/

Thomas Plettenberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 131 910
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 408
---------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 124 502
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeri)	107 613
Bodleie og parkering	233 157
Nøkler	2 850
Skilt	353

SUM ANDRE INNTEKTER	343 973
----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 294, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 561.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 694

SUM KONSULENTHONORAR	-44 319
-----------------------------	----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 363 029
OBOS Prosjekt AS	126 503
Balco AB	5 228 092
Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten	20 970
Norconsult Norge AS	12 710
Aktiverte kostnader i balansen (balkongprosjekt)	-5 388 275

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 363 029
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-114 092
Drift/vedlikehold VVS	-28 856
Drift/vedlikehold elektro	-41 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 402
Drift/vedlikehold heisanlegg	-712 480

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.135/bnr.15

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
Avskrevet i år	-1	0
Antenneanlegg		
Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	
Avskrevet i år	-1	0
Container		
Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	
Avskrevet i år	-1	0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-225 533	
Avskrevet i år	-1	0
Lekeapparat		
Tilgang 2006	148 311	
Avskrevet tidligere	-148 310	
Avskrevet i år	-1	0
Lekeplass		
Tilgang 2017	399 944	
Avskrevet tidligere	-399 943	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	26 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 387

NOTE: 18

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-77 904 297
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 431 771
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	753 720
Nedbetalt tidligere, IN	3 054 249
Nedbetalt i år, IN	2 344 577
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-64 319 980

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-8 500 000
Økning i år	-5 750 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 864
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 819
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	289 476
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-13 840 841
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-78 160 821

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	78 160 821
Beregnete IN-forpliktelser	5 076 321
TOTALT	85 219 560

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

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	1 597 127

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 16:21:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1LF5O-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

31 av 37

24_6032_EY.pdf

Ståle Sandvik Holm
Arnljot Gellines Vei 29
0657 Oslo

13.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Ståle Sandvik Holm	Arnljot Gellines Vei 29
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Liljedahl Stavseth	Arnljot Gellines Vei 33

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
--------	---------------	-------------------------

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29
------------	--------------------	-------------------------

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem:	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem:	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29

D) Valg av 2 - 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av dugnadskomite, 2 eller flere kandidater

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.04.2025**.

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post john.mankarios@obos.no.

Aksjeselskapets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Org.nr. 933200000

OBOS Eiendomsforvaltning AS

John Mankarios /s/
rådgiver eiendomsforvaltning
john.mankarios@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
Nestleder	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29
Styremedlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29

VALGKOMITEEN

Ståle Sandvik Holm	Arnljot Gellines Vei 29
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Liljedahl Stavseth	Arnljot Gellines Vei 33

ANDRE UTVALG

Dugnadskomite:

- Genevieve Chevalier
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Kjersti Toverud Klette

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Geir Haatveit	Adresse Arnljot Gellines vei 33
	E-postadresse

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Dantcho Pektkov	Adresse Arnljot Gellines vei 31
	E-postadresse
Navn:	Adresse
	E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Thomas Plettenberg	Adresse .. Arnljot Gellines vei 35
	E-postadresse
Navn:	Adresse
	E-postadresse

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Wenche Lise Kverneland	Adresse .. Arnljot Gellines vei 33
	E-postadresse
2. Navn: Terje Fjeldsgård Andersen	Adresse .. Arnljot Gellines vei 33
	E-postadresse
3. Navn:	Adresse
	E-postadresse

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ståle Sandvik Holm	Adresse .. Arnljot Gellines vei 35
	E-postadresse
Navn: Sturla Smari Hanssen	Adresse .. Arnljot Gellines vei 35
	E-postadresse sturlahanssen@gmail.com
Navn: Kjersti Toverud Klette	Adresse .. Arnljot Gellines vei 33
	E-postadresse

E. Andre utvalg - Dugnadskomiteen

Navn: Aksel S. Næss	Adresse .. Arnljot Gellines vei 33 / aksel.s.ness@gmail.com
Navn: Martine W. Breivik	Adresse .. Arnljot Gellines vei 35 / martinewb@gmail.com
Navn: Terje Fjeldsgård Andersen	Adresse .. Arnljot Gellines vei 33

Dato .. 12.04.25 I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Ståle S. Holm	Tone L. Stavseth
Kjersti T. Klette	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 6032 Selskapsnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Møtedato: 03.06.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Kruttverket

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Godkjent**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble John Mankarios foreslått. Som protokollvitne ble

Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

Vedtak: Valgt**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

Nåværende ordlyd:

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

Forslag til vedtak:

Vaskeriene åpnes alle dager. Siste setning i husordensreglenes kapittel "Vaskeriene" fjernes.

Vedtak: Vedtatt

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

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

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.

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

Dette kan man kanskje søke om støtte til fra Oslo kommune?

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

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

Det foreslås også å så flerårige engblomster i skråningen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedtak: Innholdet i styrets innstilling ble vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ja, eller Nei

Vedtak: Vedtatt, utføres iht. styrets innstilling.

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt**12. Etablere felles takterrasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)**

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

Styret skal skjerpe reglene om støy - slik at det ikke er tillatt med uanmeldt forstyrrende og plagsom støy på dagtid. I tillegg skal det etableres en metode for forhåndsvarsling av nødvendige støyende arbeider.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

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

[Eksisterende tekst]

«Balkonger

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

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

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

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

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

«[Forslag til tilføyelse]

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

Styrets innstilling

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

Når det gjelder røyking, presiseres det at røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgårder, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

16. Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

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

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

Styrets innstilling

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

Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen. Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

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

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning

18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)

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

Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

21. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

Terje Fjeldsgård Andersen

Wenche Lise Kverneland

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

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

Kjersti Toverud Klette

Ståle Sandvik Holm

Sturla Smari Hanssen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

Aksel S. Næss

Martine Wilhelmina Breivik

Terje Fjeldsgård Andersen

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/

Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/

Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/

Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Vedtekter for

Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5. september 2007

Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2009

Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2010

Endret på ordinær generalforsamling 26.05. 2011

Endret på ordinær generalforsamling 03.06.2014

Endret på ordinær generalforsamling 25. mai 2016

Endret på ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 101 920,-,- fordelt på 196 aksjer á kr 520,-.

(2)

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen

måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år aksjeeieren er en juridisk person aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Omsetning og fremleie av garasjer

4-1 Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer

4-2 Salg av garasjer må registreres og godkjennes av styret

4-3 Prisfastsettelse og oppgjørsform er en sak mellom kjøper og selger

4-4 Ved salg av garasje skal følgende rutine følges:

- a) Salgsannonse skal kunngjøres på oppslagstavlene i alle tre blokkene i minimum 30 dager. Kopi av oppslag skal sendes styret. Mulige interessenter skal gis anledning til å kontakte selger. Selger avgjør hvem som skal få kjøpe, jf. § 4-3, forutsatt at vilkårene i §§ 4-1 og 4-2 er ivaretatt.
- b) Dersom garasjesalget skal skje som følge av at eier også ønsker å selge leiligheten, kan garasjen kun selges sammen med leiligheten dersom ingen andre med et akseptabelt bud har vist interesse innen 30-dagers fristen. Dersom det går urimelig lang tid fra utløpet av 30-dagers fristen og til leiligheten blir solgt, plikter aksjonæren å utlyse salget på nytt

4-5 Garasjen må være solgt senest ved salgsdato for leiligheten dersom Garasjesalget skjer i forbindelse med salg av leilighet. Dersom det ikke finnes kjøpere innen boligselskapet må garasjen følge leiligheten.

4-6 Aksjeeieren kan fremleie garasjeplassen etter søknad til styret

- a) Styret skal nekte fremleie av garasjeplass dersom fremleietaker ikke er aksjonær, eller er godkjent som fremleietaker av tilhørende leilighet.
- b) Fremleietaker kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre
- c) Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Oppussing og rehabilitering av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt første og andre varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte

Tillitsvalgte og ansatte skal arbeide for beboernes beste og i tråd med lover, regler og etiske normer. Alle skal opptre på en slik måte at det ikke reduserer beboernes tillit eller er til skade for boligselskapets omdømme.

Sammenblanding av beboernes og tillitsvalgte/ ansattes private interesser og økonomiske midler, skal ikke forekomme. Det kan derfor ikke mottas gaver fra beboerne, med mindre disse er av ubetydelig verdi. Ved tvil skal gaven rapporteres til styret. Gaver som ikke er av ubetydelig verdi, plikter tillitsvalgte/ansatte å gi avkall på. Dette gjelder også gaver gjennom testamentariske disposisjoner.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Revidert 28. mai 2018

Revidert 25. mai 2016

Revidert 4. juni 2015

Revidert 3. juni 2014

Revidert 3. juni 2013

Revidert 10. mai 2012

Revidert 26. mai 2011

Revidert 31. mai 2010

Revidert 4. juni 2008

Revidert 31. mai 2007

Revidert 01.02.2022

Endret på generalforsamlingen 09.06.2022

1. GENERELT

Aksjonær plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på boligselskapets område.

Alle beboerne skal aktivt medvirke til at boligselskapets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Leietakerne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre boligselskapets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet

Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at ordensreglene blir fulgt.

2. LEILIGHETEN.

Byggenes konstruksjon er av armert betong, uten støyisolering mellom leilighetene. Dette skaper lydmessige problemer, og stiller større krav enn vanlig til å vise hensyn. Beboere må være dette bevisst, og særlig ta hensyn til lyd som forplanter seg gjennom bygningskonstruksjonen.

Nødvendige støyende arbeider i leiligheten, f.eks. banking og boring ifm. oppussing, er kun tillatt fra kl 08:00 til kl 19:00 på vanlige virkedager, og fra kl 08:00 til 17:00 på lørdager. Utover disse tider, herunder søndager, helligdager, 1. og 17. mai, er støyende arbeider forbudt.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager er musikkøvelser ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Drives det ved større anledninger, selskapeligheter i leiligheten (med musikk, sang, dans o.l.) slik at det kan forstyrre andre, skal det varsles skriftlig på forhånd ved oppslag. Det skal tas hensyn til støy som kan berøre soverom. Oppsett av nabovarsel gir ingen rett til unormal støyende adferd i leiligheten eller på fellesområder, men er ment som informasjon til naboene slik at de kan henvende seg dersom de blir plaget av støy.

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc. fra vinduer og balkonger, er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens brysting.

Tapping av vann skal skje med særlig forsiktighet mellom kl. 23.00 og 06.00, da sus fra vannrørene høres meget tydelig i betongbygg.

Uvanlig støy i vannledning eller kran i egen leilighet må meddeles vaktmesteren. Dessuten når vannet stadig renner i WC eller kraner. Når noe på annen måte er i uorden i leiligheten, kjellerbod eller fellesrom, må dette meddeles vaktmesteren omgående.

Vaske- og oppvaskmaskiner tillates anvendt i bad og kjøkken forutsatt korrekt installasjon og at gjeldende forskrifter følges. Bruk av oppvask/vaskemaskin tillates ikke mellom kl 23 og 07.

På kjøkken, og evt. andre rom uten membran og sluk, der det er innlagt vann, skal det være installert lekkasjevarsler som stenger av vanntilførselen til leiligheten ved lekkasjer.

Rørleggerarbeid eller elektrisk arbeide må utføres av autoriserte håndverkere. Beboerne må være klar over at de kan stilles til ansvar for skader på egen og eventuelt andres leilighet dersom skaden skyldes uaktsomhet. Eks. ikke autoriserte håndverkere har utbedret leiligheten.

Om vinteren sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølet. Det tillates kun kortvarig utlufting med stengte radiatorer. Ved kuldeperioder må lufting skje med radiatoren på. Leietakeren er ansvarlig for enhver frostskade som skyldes ham ved uforsiktighet eller annen grunn.

Det må utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen.

Oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker i leiligheten er søknadspliktig til styret.

3. BALKONGER.

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

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

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

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

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

4. HUNDEHOLD.

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

5. SØPPEL, RENHOLD.

Avfall skal være forsvarlig innpakket og kastes i søppelkassene utenfor hver blokk. De til enhver tid gjeldende regler for kildesortering skal overholdes. Glass og metall kastes i særskilt mottak. Glødende aske/sigaretstumper, flytende væske eller lignende skal ikke kastes i søppelkassene.

Det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor søppelkassene, eller å oppbevare søppel i fellesarealene, herunder hensetting av avfallsposer i gangen uten for leiligheten.

Det er egne papirkasser under postkassene i hver blokk til kasting av reklame og annen uønsket post.

6. VASKERIENE.

Vaskeriene tillates bare brukt etter liste oppsatt av styret. For selve bruken av vaskeriene gjelder særskilt instruks. Døren til vaskeriene skal holdes lukket under vaskingen. All lufting skal skje gjennom vinduene.

Maskiner, tørkeskap og vaskerilokaler skal forlates i rengjort stand. Om vinteren er det viktig å påse at vinduene blir lukket. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av ordensreglementet.

Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Boligselskapet har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarving av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til vaskeliste.

Vasketider: Mandag – søndag 07:00 – 22:00

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

7. TRAPPER, HEISER, FELLESROM, KJELLER ETC.

Trappeoppganger, kjellerganger o.a. fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler uten særskilt avtale.

All pappemballasje og tomkasser etc. er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfare.

Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, heiser, fellesrom, kjeller etc.

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Alle kjellerdører skal holdes låst. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås. Oppbevaring av brannfarlig væske og gass er forbudt.

Lek i trappeoppgangene og ballkasting mot ytterveggen er forbudt. Ski, kjelker, sykler o.l. må ikke settes mot malte vegger, inne eller ute, så veggene skades. Ting som stadig nyttes, må anbringes på anvist plass i "fellesstall" - eller oppbevares i egne boder.

Leieboerne har ikke adgang til fyrrom eller elektrisk tavlerom uten særskilt tillatelse. Vaktmesteren har ansvaret for regulering av oljefyr og varmtvannsanlegg.

Eventuelle feil ved fellesanlegg (vaskeri o.l.) meddeles vaktmesteren så snart som mulig.

Ytterdører, kjellerdører, dører til fellesrom og garasjedører skal være låst hele døgnet. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel. Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Beboere påser at lys slukkes i kjellerboder og andre fellesarealer når disse forlates - spar strøm den går på felles regning.

8. FELLESAREAL.

Boligselskapets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal utvises alminnelig renslighet. Ved sykling på området må utvises den største forsiktighet.

Ved kjøring på boligselskapets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. P-plassene skal kun benyttes av biler som er i daglig bruk.

9. PLIKTER/ANSVAR.

Innehaver av leilighet blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (husleielovens §§ 20 og 21).

Styret og vaktmester påser at ordensreglene blir fulgt.

Forøvrig henvises til leiekontrakt og "Vis hensyn" - som beste retningslinje for å oppnå godt naboskap.

10. BRUK AV PARKERINGSPLASSER.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringsplasser på området. Disse plassene leies ut fortløpende og følger ikke leiligheten dersom salg av denne. Ved framleie beholdes dog parkeringsplassen, som da kan benyttes av midlertidig leietaker. Det er viktig og bemerke at:

Det er kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering.

11. KONTAKTPERSONER.

Har du spørsmål rettes disse skriftlig til styret, fortrinnsvis per e-post til

- 5 -

styret@nkba.no Kontaktinformasjon til styret og vaktmester finnes i oppslag i hver blokk samt på www.nkba.no

12. GYLDIGHET.

Disse ordensreglene erstatter tidligere gitte regler.

Styret i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Å bo hos oss: Velkommen til Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA)

Vi ønsker deg velkommen til NKBA, og håper at du vil finne deg til rette her. Det er sikkert mange ting som er nye og ukjente. Det kan også være spesielle forhold som er typiske for akkurat NKBA. Styret vil gjerne at du skal bli kjent med noe av dette, slik at du snarest mulig føler deg hjemme her.

Aksjeleilighet

En aksjeleilighet er mye lik en borettslagsleilighet, men isteden for å kjøpe en andel kjøper du en aksje med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Du blir medeier (aksjonær) i boligselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene.

Dokumentasjonen for at du eier en aksje i aksjeselskapet fremkommer ved at du blir notert som eier i aksjeeierboken. Prisen for en aksjeleilighet regnes ut på samme måte som for en borettslagsleilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører for NKBA er OBOS Eiendomsforvaltning. Det betyr ikke at OBOS eier leilighetene eller boligselskapet vårt. Vi har inngått kontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning som fører regnskapet og krever inn husleie. For disse tjenester må boligselskapet betale årlig honorarer til OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret

Styret i NKBA består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige driften av boligselskapet og generalforsamlingen er den høyeste myndighet. Oppslagstavlen og hjemmesidene våre, www.nkba.no, vil alltid inneholde kontaktopplysninger til styret. Styret kan kontaktes via epost: styret@nkba.no.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligaksjeselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styrets viktigste oppgaver:

- styre NKBA's økonomi og foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder å foreta nødvendige reguleringer av husleie
- følge opp arbeidsgiveransvar overfor ansatte
- påse at selskapet oppfyller krav til helse, miljø og sikkerhet
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, og bomiljøtiltak iht budsjett
- godkjenne nye aksjeeiere og behandle søknader om fremleie
- samarbeid med tillitsvalgte håndheve boligaksjeselskapets husordensregler
- behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser
- behandle aktuelle saker på jevnlig styremøter
- anviser fakturaer til utbetaling
- administrere utleie av parkeringsplasser

Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger. Protokollen legges ut på www.nkba.no.

Henvendelser fra aksjonærer om leilighetene skal rettes til styret.

Ved bruksoverlating (fremleie) rettes henvendelsen først til eier. Når det gjelder forsikringssaker vedr. leiligheten (ikke innbo), husleiespørsmål, purringer, utkastelser og salg av leiligheten kan henvendelsen rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning.

Fellesareal

Boder

I inngangsetasjen/underetasjen/kjelleren finnes rom med boder til hver leilighet. Det er ikke tillatt å hensette brannfarlige væsker, gassbeholdere eller annet farlig eller ulovlig materiale av noe slag her.

Ekstra boder

Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.

Sykkelrom

Alle blokker har et eget rom forbeholdt hensetting av sykler. Se informasjonspermen.

Barnevognsparkering

Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk. Rommet ligger i inngangsetasjen vis-a-vis heisene. I blokk C (nr 33) er rommet i nederste inngangsetasje (-1).

Husk at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander (herunder barnevogner) i oppgangene, da disse er rømningsveier og må holdes fri for alle hindringer! Kun dørmatter er tillatt.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.

I vaskeriene betaler du med bankkort eller Vipps. Se oppslag i vaskeriet for veiledning til bruk av automaten.

Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet. Vasketiden er:

mandag t.o.m. søndag: 07-22

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

Les bruksanvisning og regler på oppslag i vaskeriene eller på www.nkba.no. Ved spørsmål kontakt styret.

Avfall, kildesortering

Det er avfallsbeholdere for kildesortert avfall og papir utenfor hver blokk. Avfall skal kildesorteres. Poser for plast- og matavfall henter du gratis hos Rema 1000, eller annen matbutikk.

Glass og metallemballasje skal sorteres og kastes i egne beholdere. Beholder for glass og metall er i Arnlfot Gellines vei vis-a-vis innkjørselen til A/C-blokken.

Miljøfarlig avfall skal behandles særskilt, ved at det innleveres på nærmeste stasjon for dette. Nyttige adresser finnes på <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>

NKBA deltar i Renovasjonsetaten sin innsamling av farlig avfall i borettslag/sameier, fortrinnsvis om våren, dvs. før sommerferien. Innsamlingen vil bli annonsert ved egne oppslag.

I forbindelse med dugnad (april/mai måned) blir det plassert en container utenfor søppelskuret i hver blokk, og denne kan beboerne benytte til å kaste større ting som ikke går ned i søppelkassen. Det skal ikke kastes farlig avfall eller elektriske artikler i disse.

Det er forbudt å hensette søppel eller andre gjenstander i fellesarealer.

TV og Internett

Leverandør av TV og internett er Telia. Kostnadene for grunnpakken er inkludert i husleien, ekstrasjenester faktureres hver beboer direkte av Telia. Telia Kundeservice har telefonnr 924 05 050.

Se oppdatert informasjon på www.nkba.no for informasjon om hva grunnpakken inneholder.

Ved eierskifte og fremleie skal TV-dekoderne ikke følge leiligheten, men leveres tilbake til Telia. Ny eier får utlevert nye bokser. Hjemmesentralen (veggboksen) skal forbli i leiligheten. Kontakt Telia kundeservice for veiledning.

Nærmere informasjon om avtalen finnes på <http://www.nkba.no/>.

▪

▪ **Porttelefon**

Dørene i inngangspartiet er låst hele døgnet, og kan åpnes via porttelefon montert i hver leilighet. For vår alles sikkerhet: slipp ikke uvedkommende inn!

Trappevask

Trapper og korridorer i hver etg. vaskes av ekstern firma. Dette er en del av fellesutgiftene og inngår i husleien. Dørmatten bør fjernes på vaskedagen.

HMS - Internkontroll

Styret i NKBA plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene. Styret arbeider med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

Gassbeholdere

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i leiligheten eller i bodene.

Bestilling av nøkler

Nøkler til leiligheten **må** bestilles gjennom styret. Dette skyldes at det er installert såkalte systemsylindre, og enhver bestilling må autoriseres før låsmesteren kan lage nye nøkler. Disse passer imidlertid kun til de respektive leilighetene, og øvrige fellesarealer iht. boligselskapets låseplan. Også dørskilt og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Nøkler til sykkelstall samt nøkkellås til vaskeriet kan kjøpes av styret.

Husordensreglement

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet og vedtekter blir fulgt. Disse, samt annet regelverk av interesse finnes på www.nkba.no. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal sikre oss alle orden, ro og hygge i våre hjem.

Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

Alle som ønsker å kjøpe aksje/leilighet i boligaksjeselskapet skal formelt godkjennes av styret. Også bruksoverlating (fremleie) krever godkjenning av styret. Salg av leilighet besørgeres av den enkelte gjennom megler. Salget skal meldes OBOS Eiendomsforvaltning og godkjennes av styret.

Ønske om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret via OBOS Eiendomsforvaltning på søknadsskjema som du finner på www.nkba.no.

Garasje/parkeringsplass

Det er 35 garasjer som eies av den enkelte. Salg av garasjer skal skje ved oppslag, men eier bestemmer hvem som får kjøpe.

NKBA disponerer et større antall parkeringsplasser til leie. Skjemaer for kjøp/salg av garasje samt skjema for søknad om parkeringsplass ligger på www.nkba.no. Utfylt skjema sendes styret@nkba.no eller puttes i styrets postkasse i A-blokken/nr. 35. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass faktureres for et halvt år av gangen, og at gjenværende forskuddsbetalt leie ikke refunderes dersom man sier opp i fakturaperioden.

Det er også 10 gjesteparkeringsplasser. Disse ligger innerst ved snuplassen bak C-blokken.

Ladestasjoner

Det er seks ladestasjoner til el-biler som kan benyttes av beboere. Informasjon om bestilling av ladekort finnes på www.nkba.no. Det er kun tillatt å benytte plassene til lading, og ikke som parkeringsplass.

Forsikring

Bygningsforsikringen besørgeres av styret og belastes gjennom felleskostnadene. Forsikringen inkluderer **ikke** innbo i den enkelte leilighet, og det anbefales at den enkelte tegner innboforsikring. Slik forsikring gir deg nødvendig økonomisk trygghet hvis dine eiendeler blir skadet i en brann, blir borte på grunn av innbrudd, eller hvis de blir ødelagt av vann.

Når du overtar en leilighet er det viktig at du forvisser deg om at det ikke er gjort uautorisert arbeid med vann/avløp eller elektriske installasjoner, heller ikke i din del av sikringsskapet. **Alt** arbeid i sikringstavlen og endringer på kabelgjennomføringer **skal** godkjennes av styret. Ved tilfeller der det viser seg at skade har oppstått pga uautorisert arbeid, vil egenandelen for forsikringsutbetalingen blir belastet nåværende andelseier.

Regress vil bli vurdert, slik at nåværende eier vil måtte betale alle omkosningene forbundet med skaden.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009/10 t.o.m. sikringsskapene. Anlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar. Dersom tidligere eier ikke har foretatt oppgraderinger bør du vurdere å gjøre dette. Kontakt styret ved spørsmål.

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget går fra boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Som eier av det resterende elektriske anlegget har NKBA krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører endringer på anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon som oversendes styret. Se også eget vedlegg om boligeiers ansvar for det elektriske anlegget.

Balkong

Faste installasjoner over balkongens brystning må avklares med styret, da dette kan endre fasadeinntrykket.

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

- For 3/4-roms: Lampe skal monteres på høyre side av balkongdør (sett fra utenfra)
- For 1-roms: Lampe skal monteres senter mellom balkongdør og stue/sovealkove-vinduet.
- Lampe skal monteres 175 cm senter fra balkonggulv.
- Lampe skal være av type SG Armaturen Uno Grafitt.
- Andre typer lamper eller plasseringer er ikke tillatt.

Styret skal kontaktes før evt. innglassing av balkong. Ved innglassing må dette ikke gjøres på en måte som blokkerer/glasser inn ventilasjonsluke til naboileilighet.

Oppussing av leiligheten

Ønsker du å pusse opp leiligheten din, er det visse regler du må ta hensyn til. Oppussing av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det skal benyttes autoriserte fagfolk til slike arbeider. For ordens skyld bør du alltid kontakte styret i forkant dersom du ønsker å pusse opp og oppussingen omfatter elektrisk anlegg, våtrom eller bygningsmessige installasjoner.

Se eget skriv om oppussing i informasjonspermen eller på www.nkba.no.

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

Sentralvarme

NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai. Når felles varmeanlegg skrur på om høsten bør radiatorene luftes. Dette gjøres med en spesiell luftenhøker. Kontakt styret dersom du ikke vet hvordan du skal lufte radiatoren. Ved lekkasje, ta kontakt med styret straks.

Ventilasjonsanlegget

Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk. Av tekniske grunner er det forbudt å koble andre vifter (for eksempel avtrekksvifte over komfyr) til det felles ventilasjonsanlegget. Dersom ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det viktig at

leilighetens andre luker ikke lukkes helt, heller ikke om vinteren. Se informasjonsskriv du mottok kort tid etter innflytting.

Eiermessige avgrensninger

Andelseier er eier av én (av 196) aksje i NKBA, og denne aksjen gir evig leierett til den aktuelle leiligheten, forutsatt at felleskostnader betales og at vedtektene og husordensreglene følges.

Fastmontert innbo eies av den enkelte aksjeeier, med unntak for radiatorene, som eies av NKBA. Det er likevel aksjeeier som har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten for radiatorene. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

Sluk på bad

Det er viktig at du jevnlig kontrollerer og renser sluket på badet. Bruksanvisning for å rense sluk finner du i mappen du mottok ved innflytting, eller på www.nkba.no.

Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler

tilhører bygningsmassen og er finansiert gjennom NKBA. Det er likevel aksjeeier som har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Arnljot Gellines vei 35
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre