

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 890,-
Total ink omk.: Kr 8 713 890,-
Felleskostn.: Kr 4 050,-
Selger: Helene Vu

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 7653 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 119
 Gnr. 77, bnr. 119
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1002260038

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vitaminveien 26 - Her får du en strøken, delikat og påkostet 4-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på Storo/Nydalen. Leiligheten er gjennomgående med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom, pent flislagt bad, og solrik uteplass. Halve leiligheten som vender fra bakgården oppleves som en 2. etasje. Flytt rett inn i et nyetablert nabolag på Storo, grip sjansen med blant annet disse fordelene.

Høydepunkter:

- Sjenerøs takhøyde på hele 3,7m i stue/kjøkken og alle soverom
- Lys og luftig atmosfære
- Gjennomgående
- Delikat Sigdal kjøkken m/alt integrert
- Garasjeplass m/el
- Sportsbod i kjeller
- Innvendig bod
- Akonto varmtvann og internett inkl.
- Solrik sørvendt terrasse på hele 12 m²
- Utvendig solskjerming
- Familievennlig planløsning
- Balansert ventilasjon
- 1-stavs eikeparkett



Planaksen er ikke målt, kun ment som en flutrasjon. Evt. må i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røy AS



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	31
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Her får du en strøken, delikat og påkostet 4-roms med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom, pent flislagt bad, og solrik uteplass.

Det er utvendig screens i stue og soverom tilknyttet stue.

Leiligheten har også en svært sjenerøs takhøyde på 3,7m som gir en luftig atmosfære.

Her kan du virkelig flytte rett inn.

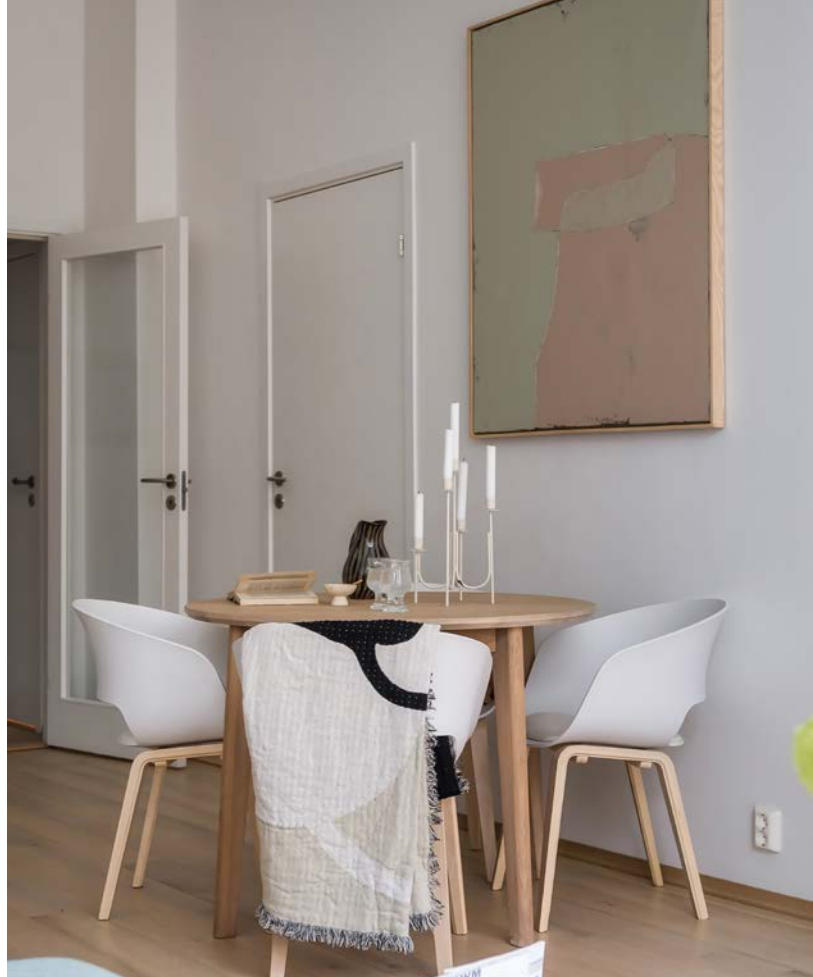
























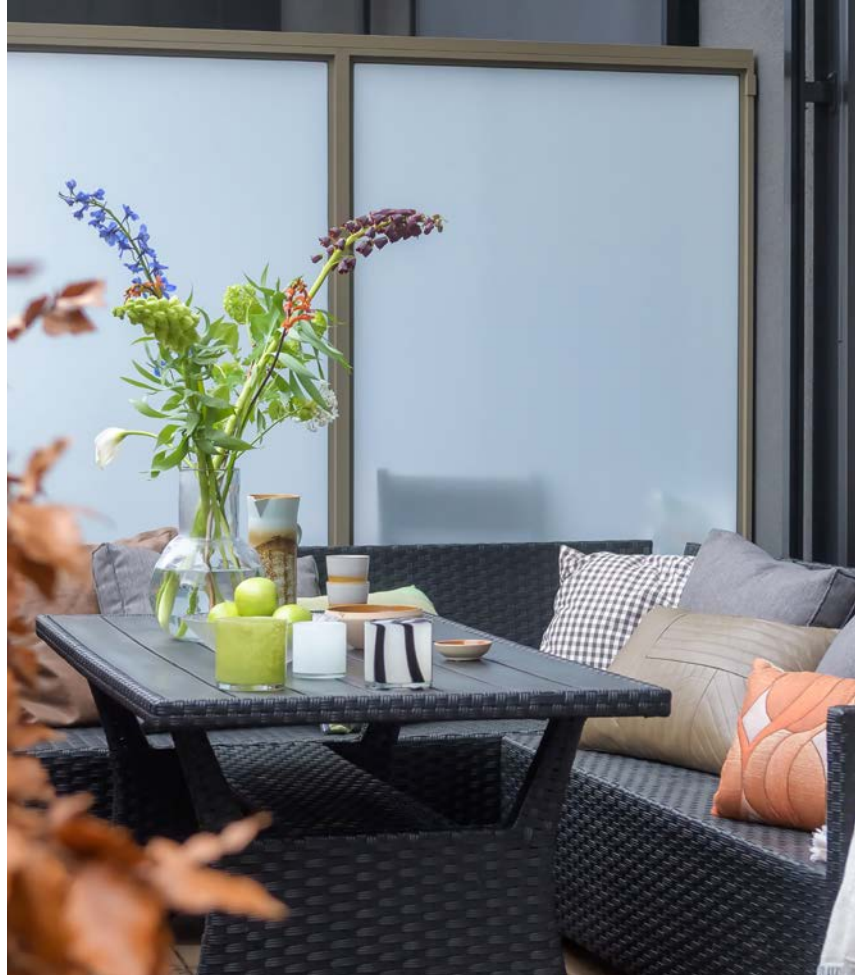




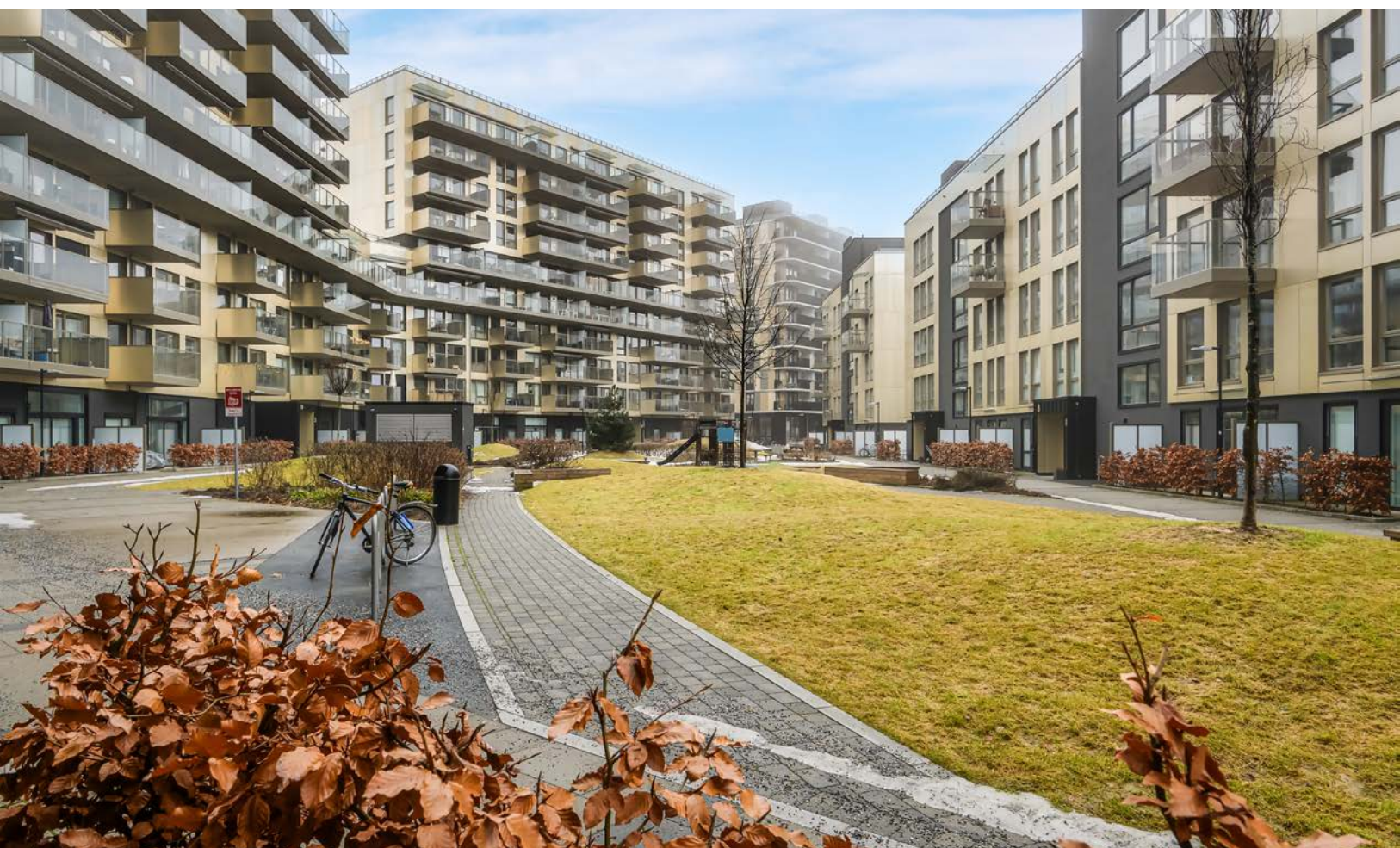




Flytt rett inn i et nyere nabolag på Storo med hyggelig indre gård, fine fellesarealer og et veletablert sameie.









Sameiet har to egne utleieleiligheter som kan leies av seksjonseierne.

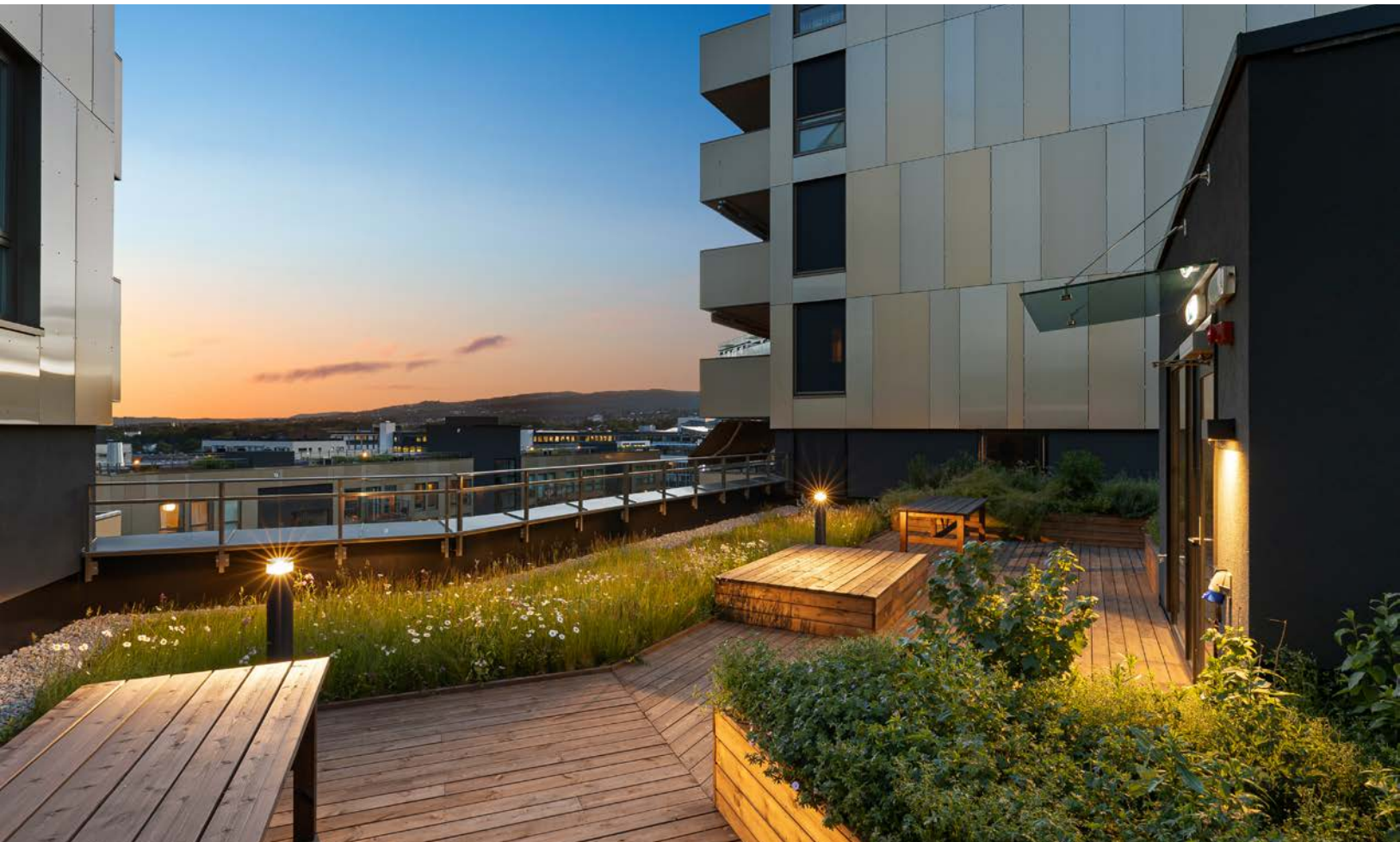
Leiligheten har en hotelløsning med senger, sittegruppe og eget bad.





Sameiet har totalt fem felles takterrasser som kan brukes av alle beboere. Den største takterrassen ligger i 11. etasje, her kan du nyte fantastisk utsikt over Oslos tak og store fellesområder med sitteplasser.

Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer og uteområder. Her ligger alt til rette for at både store og små vil kunne trives.





Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Storo/Nydalen.

Rett utenfor døren får du en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Lillo Gård. Det er også umiddelbar nærhet til Storo storsenter.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, entré og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7653 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, lekeområde med lekeapparat og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Storo, og grenser helt til Nydalen. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. Nydalen og Storo er fortsatt under utvikling med blant annet utbygging av Glasshallene, fremtidig ombygging av Circle K.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Thon Senter Storo, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Thon Senter Storo er Norges største og første IMAX-kino å finne, her har du tøffellavstand til kinoen. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiske. Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten. Følger du Akerselva gjennom Nydalen, forbi Lillo og helt ut til Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere en bytur langs elva med et lite historisk "brus".

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" som er svært populært. For den treningsglade ligger SATS i Nydalen rett i nærheten.

Voldsløkka ligger like i nærheten og er et stort område med flere idrettsbaner med bredt idrettstilbud for både store og små. Voldsløkka er et naturlig område å oppsøke for barnefamilier. Område har alt fra skate-ramp, idrettshaller, fotballaget Sagene IF's hjemmebane, hall til innebandy, mange fotballbaner både gress, kunstgress og grus, tre volleyballbaner, fire tennisbaner, så vel som et stort gressareal, hvor nesten alt kan praktiseres, og om vinteren to bandy-/isbaner.

Deichman Nydalen er et lokalt folkebibliotek i Nydalen, et inspirerende og inkluderende sted for bokelskere i alle aldre. Her kan du låne bøker, lydbøker, filmer, magasiner og digitale medier, benytte lese- og arbeidsplasser, samt gratis PC-bruk og trådløst

nettverk. Biblioteket har også aktiviteter og arrangementer for barn, unge og voksne gjennom året, som høytlesning, familielørdager og workshops – alt helt gratis. Deichman Nydalen er en livlig møteplass hvor du kan fordype deg i lesning, jobbe med skole eller prosjekt, eller bare slappe av i en hyggelig atmosfære.

Storo er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal. Nærmeste holdeplass er Fernanda Nissen skole og Lillo gård i umiddelbar nærhet.

Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk. St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lillo Gård barnehage 0.2 km

Lillohagen Fus barnehage 0.2 km

Sandakerveien Fus barnehage 0.3 km

Norlandia Eventyrstua 0.4 km

Skoler

Fernanda Nissen skole 0.1 km

Nordpolen skole 0.7 km

Bjølsen skole 1.3 km

Morellbakken skole 1 km

Voldsløkka skole 1.7 km

Nydalen videregående skole 1 km

Blindern videregående skole 3.5 km

Handelshøyskolen BI 0.2 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:

Boligbygget er oppført med bærende veggkonstruksjoner i betong og stål. Ytterveggene er utført som isolerte klimavegger og er utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillerne er i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon og fremstår som utført som kompakttak, basert på byggeskikk og vanlig konstruksjonsprinsipp for tilsvarende bygg i samme periode. Vegger under terreng er oppført i betong. Fundamentering og grunnforhold er ikke dokumentert. Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2019 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått terrassedør/skyvedør i tre fra 2019 utført med 3-lags isolerglass. Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Sørvendt terrasseplattning på 12 m² med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjonen er bygget som en tilfarerkonstruksjon med impregnerte terrassebord som øvre overflatesjikt.

INNVENDIG:

Gulvene i leiligheten er bestående av en-stav eik parkett. Innvendige vegger er av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas i elementskjøtene, foruten innvendige tak i entréen og boden hvor det er nedsenket gipshimling.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet. Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål. Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt plassert aggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler i gulv på bad ellers vegghengte panelovner. Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i den innvendige boden i leiligheten.

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:

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder stue/kjøkken, bad, 3 soverom, entré og bod. Leilighetene disponerer også en bod i kjeller på 5 m².

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Utvendig > Vinduer:

- Et vindu på et soverom subber i karmen og har ført til et mindre skrapemerke inne i karmen (se bilde).

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Rørkursene i fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er ikke merket, og det har ikke lyktes å finne en kursbetegnelse i leilighetens dokumentarkiv (FDV).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

- Det ble registrert hulllyd under enkelte av gulvflisene på befaringsdagen, men det ble ikke registrert sprekkdannelser eller riss i fugemasse rundt flisene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale for bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Tinglyst garasje plass med elbil lader i garasjesameiet medfølger handelen. Leiligheten disponerer garasje plass bak bilheis, det er enkel tilgang til plassen med kun et knapp for å flytte på heisen for å komme frem til plassen. Det vil påløpe felleskostnader for garasje plass i tillegg til leilighetens felleskostnader, samt kostnader for bruk av elbil lader. Det vil påløpe administrasjonskostnader på kr 850,- til OBOS for eierskifte av

garasjeplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7584879

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler i gulv på bad ellers vegghengte panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

213 890 (Omkostninger totalt)

225 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 725 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 728 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 163 132 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 652 529 for år 2025

Tilbud om 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

Eierbrøk

360/18473

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer akonto varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader - kr. 3283

A-konto varmt vann - kr. 333

Bredbånd - kr. 159kr

Garasje - kr. 275kr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 050

Andel fellesformue

Kr 8 192

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

825954082

Om sameiet

Styrets viktigste saker den siste perioden har vært å få kontroll på reklamasjoner, rettsforlik, økonomi, inngåtte avtaler og driftssituasjon. Det blir avholdt styremøte hver måned, samt hyppigere ved behov. Et typisk styremøte varer 2 timer. Styret har

behandlet om lag 110 styresaker i styremøter, samt daglige avklaringer via «whatsapp», telefon eller e-post. Beboere har også blitt kontinuerlig informert gjennom nyhetssaker på Vibbo. Vi er stolte over at alle behandlede saker har blitt enstemmig vedtatt eller avslått. Årsaken til dette er godt styrearbeid, styrets sammensetning og mye sunn fornuft. Styret ber alle beboere om å fortsette sitt bidrag via henvendelser til oss. Gi oss også gjerne beskjed om noe av styrets arbeid kan forbedres

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

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 119, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 119, seksjonsnummer 256 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.10.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.10.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål etter bestemmelsene i S-4957 vedtatt 21.06.2017. Eiendommen er også regulert til

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og styret skal underrettes. Ved korttidsleie (eks. Airbnb) er det kun tillatt inntil 90 døgn i året og inntil 30 døgn sammenhengende.

Parkeringsplass kan kun leies ut til beboere i gården.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

4 500 Fotograf

5 000 Innhenting info

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr

0 Visninger (to første inkl.)/overtakelse per stk.

6 875 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

15 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 135 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vitaminveien 26 , 0483 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 77, bnr. 119, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 14377-3443

Referansenummer: WT1212

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 fuktøk.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygget er oppført med bærende veggkonstruksjoner i betong og stål. Ytterveggene er utført som isolerte klimavegger og er utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillerne er i betong. Yttertaket er en flat konstruksjon og fremstår som utført som kompaktak, basert på byggeskikk og vanlig konstruksjonsprinsipp for tilsvarende bygg i samme periode. Vegger under terreng er oppført i betong. Fundamentering og grunnforhold er ikke dokumentert.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2019 med 3-lags isolerglass. Aluminiumsbeslått terrassedør/skyvedør i tre fra 2019 utført med 3-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Sørvendt terrasseplattning på 12 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjonen er bygget som en tilfarerkonstruksjon med impregnerte terrassebord som øvre overflatesjikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av en-stav eik parkett. Innvendige vegger er av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas i elementskjøtene, foruten innvendige tak i entréen og boden hvor det er nedsenket gips Himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabriert og flislågt baderomskabin fra 2020 bygget etter Sintef Teknisk Godkjenning nr. 2453 (TG2453). Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er beskrevet i Sintef Teknisk Godkjenning nr. 2453. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører og en servantinnredning med nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel. Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2020 med slette flater og laminert benkeplate med planlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator koblet på byggets avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet. Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt plassert aggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler i gulv på bad ellers vegghengte panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i den innvendige boden i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

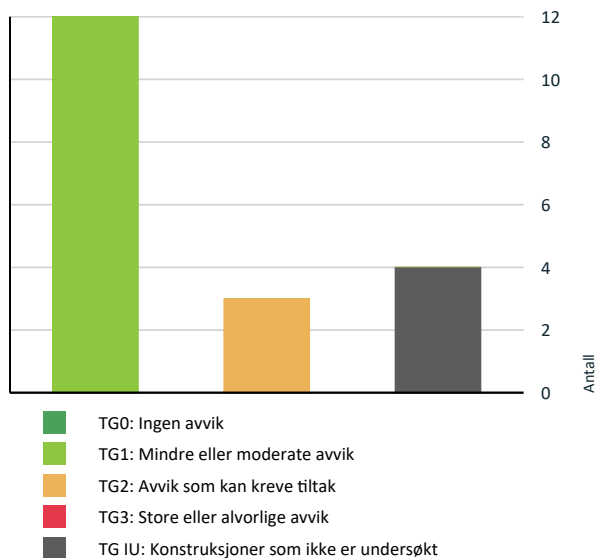
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2019 med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et vindu på et soverom subber i karmen og har ført til et mindre skrapemerke inne i karmen (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå at vinduet subber i karmen og for å unngå videre slitasje i karmen, vil det være nødvendig med en justering av vinduskarmen.



TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

TG 1 Terrassedør/skyvedør

Aluminiumsbeslått terrassedør/skyvedør i tre fra 2019 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt terrasseplattning på 12 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjonen er bygget som en tilfarerkonstruksjon med impregnerte terrassebord som øvre overflatesjikt.

INNENDIG

TG IU Overflater

Gulvene i leiligheten er bestående av en-stav eik parkett. Innvendige vegger er av malte betong- og gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas i elementskjøtene, foruten innvendige tak i entréen og boden hvor det er nedsenket gipshimling.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene i leiligheten før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på det største soverommet. Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i boligen er ikke kontrollert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert baderomskabin fra 2020 bygget etter Sintef Teknisk Godkjenning nr. 2453 (TG2453). Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og lakkerte stålplater som innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert hullyd under enkelte av gulvflisene på befaringsdagen, men det ble ikke registrert sprekkeformasjoner eller riss i fugemasse rundt flisene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Hullyd kan indikere "bom" som betyr manglende heft mellom flis og underlag. Ettersom det ikke er registrert avvik utover hullyd under flisene, slik som sprekkdannelser eller riss i fugene rundt flisene, anses ikke dette som et alvorlig avvik slik det fremstår i dag. Følg heller derfor med på tilstanden over tid, og dersom det skulle oppleves sprekkdannelser i fugemasse rundt flisene i gulvet kan man heller vurdere nærmere tiltak.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er beskrevet i Sintef Teknisk Godkjenning nr. 2453.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører og en servantinnredning med nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrickerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2020 med slette flater og laminert benkeplate med planlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator koblet på byggets avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er ikke merket, og det har ikke lyktes å finne en kursbetegnelse i leilighetens dokumentarkiv (FDV).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkursene kan til fordel merkes for å forenkle fremtidig vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål og er fra byggeår, 2020.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med sentralt plassert aggregat som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

TG IU Varmesentral

Det er opplyst at leiligheten får tilført varmtvann til forbruk via byggets fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Elektrisk oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler i gulv på bad ellers vegghengte panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg fra 2020. Samsvarserklæring/dokumentasjon er fremvist. Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i den innvendige boden i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

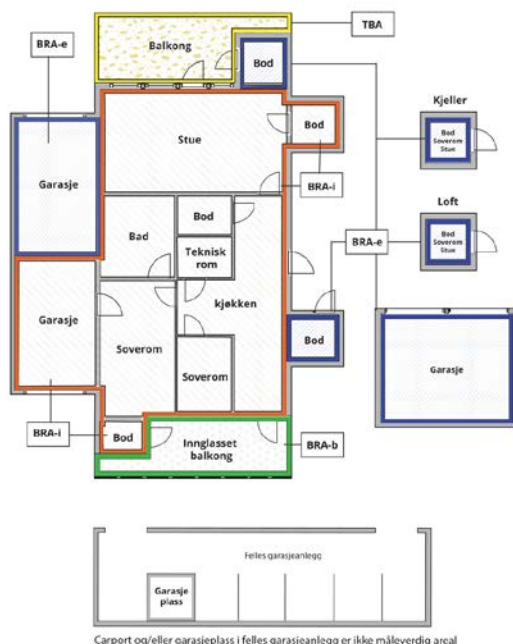
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
1. Etasje	74			74	12
Underetasje		5		5	
SUM	74	5			12
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 3,70 meter.

Romhøyden i nedsenket parti i entréen er 2,90 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Helene Vu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	119		3	7653 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Vitaminveien 26

Hjemmelshaver

Vu Helene Loan Ngo

Eierandel

74 / 18473

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 08.02.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Helene Vu

Boligen

Vitaminveien 26

0483 Oslo

0301-77/119/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Bravida utførte arbeid i forbindelse med reklamasjon (hyling i vannrør i vannskap pga vanntrykk) via sameiet. Trykkreduksjonsventilen i vannskapet for varmtvann ble byttet ut av Bravida med et nytt et i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Trykkreduksjonsventilen i vannskapet for varmtvann ble byttet ut av Bravida med et nytt et.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ikke feil, men i 2-3 dager i desember 2025 kunne man høre en svak pipe-/suselyd fra ventilasjonen i leiligheten. Etter Styret stoppet anlegget for å kartlegge suselyd, og at jeg har støvsugd ventiler i leiligheten, har ikke lyden vært tilstede etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Siste vedlikehold/service av ventilasjonssystemet/aggregat ble gjennomført januar 2026. Styret opplyser også at service og ettersyn gjøres to ganger i året.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**



- Det pågår oppgradering av vei/sykkelvei i Vitaminveien, Nycoveien og Sandakerveien.
 - Det er planlagt etablering av park i Nydalen
 - Storo Storsenter oppgraderer utsiden av senteret
 - OBOS skal bygge nye leiligheter i Nydalen
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Målinger ble utført vår 2021.

Høyeste årsmiddelverdi 36 Bq/m³.

Rapport fra mai 2021 utarbeidet av Radonova. Dokumentasjon tilgjengelig.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Odeon Kino har fra tid til en annen premierer og også rødløper med musikk. Ikke opplevd dette som sjenerende da lys og musikk slås av i god tid på kvelden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

- Sameiet har reklamasjon mot utbygger (Veidekke) på blant annet ujevnt varmtvann i dusj. Dette har ikke vært et problem i leiligheten utifra hva jeg selv opplever.

- Det har vært uttørkings-/overflatesprekker innvendig i leiligheten som har blitt utbedret av utbygger (Veidekke) etter ettårsberfaring og generelt gjennom reklamasjonstiden ettersom man har oppdaget dem.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260038 . Vår ref.: 2921-1-003

Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nyegaardskvartalet Es
Organisasjonsnr: 825954082
Seksjonseier: Vu, Helene Loan Ngo
Medeier:
Leilighetsnummer: 003
Adresse: Vitaminveien 26, 0483 OSLO
Seksjonsnummer: 3
Gnr. 77
Bnr. 119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7584879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg av garasjeplass: Kjøper må være eier av boligseksjon i Nyegaardskvartalet og ideell eierandel i gnr. 77, bnr. 119, snr. 256 (Nyegaardskvartalet Garasjesameie) må overskjøtes. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk/varmt tappevann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 775,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt vann	333,00	
Bredbånd	159,00	
Felleskostnader	3 283,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	347,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	8 192,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: enar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Olsen, e-post: nyegaardskvartalet@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2921

NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2921>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Fordeling 2025:

Styreleder:

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

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

Styremedlemmer:

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

Sak 6

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Det er fortsatt en del feil og stans, slik at det er behov for at styret har fullmakt til å fremme reklamasjoner på vegne av alle som eier p-plass i Nyegaardskvartalet ES.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Rapport Produsent P-system NK.pdf

Sak 7

Maling av vegger

Forslag fremmet av:

Erlend Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Innglassing

Forslag fremmet av:

Aida Sehovic

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler ikke vedtatt.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Styrehonorar

Forslag fremmet av:

Ivan Uthus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen:

Hei,

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

Styreleder

Øystein Olsen. Ikke på valg. Sitter til 2026.

Styremedlemmer

Liv Karin Eidsaunet: På valg. Stiller til gjenvalg.

Dalina Sol Farnandez: På valg. Stiller til gjenvalg.

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

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

Styremedlem kandidater for 2 år (2 skal velges):

Liv Karin Eidsaunet, Vitaminveien 22.

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

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

Dalina Sol Fernandez

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg heter Dalina Sol Fernandez, og er 45 år gammel. Jeg er født og oppvokst i Argentina men flyttet til Norge da jeg var 26 år gammel. Jeg er gift og har to barn. Vi flyttet til Nyegaardskvartalet i juni 2021. Siden vi flyttet inn har vi vært opptatt av å bli kjent med naboene våre for å skape felleskap og tilhørighet.

Jeg er motivert for å bidra inn til Styret som representant for et mer inkluderende samfunn og for å øke representasjon av de gruppene jeg selv representerer; barnefamilier og personer med minoritets bakgrunn. Med min kompetanse og erfaring vil jeg hjelpe for å løse de ulike utfordringene som kan oppstå i vårt lille samfunn.

Jeg har hatt mulighet til å sitte i styre i to år og ønsker å fortsette ved å ta avgjørelser som ganger alle. Minne oppgaver har vært forvaltning av gjesteleiligheter og deltar i daglig drift av sameiet. Ønsker å delta mer aktiv på styret administrative oppgaver, etter den erfaring jeg har fått med meg fra disse første to årene.

Bakgrunn

Min faglige bakgrunn er innen biovitenskap, Master grad i immunologi, Bachelor grad i Molekylær biologi og Analytisk kjemi. Jeg har også utdanning i kunst og pedagogikk. Jeg har jobbet som Overingeniør ved Veterinærinstituttet siden 2017. Jeg deltar i forskjellige prosjekter, hvor jeg har hatt variert ansvar. Min formelle utdanning har lært meg å være løsning orientert, lyttende, pålitelig og få tak i problemer og løse dem på en ryddig måte. Jeg er vant til å jobbe veldig systematisk. Jeg har også vært en del av valgkomiteen i fagforening NiTO på min arbeidsplass og har vært aktiv i dialog og rapportering med den aktuelle styre i mange av de problemer vi har hatt siden alle flyttet inn. Jeg oppfatter meg selv som rolig og imøtekommende person som tar oppgaver på alvor og vil løse dem på en god og hensiktsmessig måte. Jeg vil gjerne bidra inn i styrearbeidet der dere ser dere kan ha bruk for meg."

Malene Oma Ljunggren, Vitaminveien 22.

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

Det bor mange unge her, og jeg synes det er viktig at vi også har en stemme inn i styrets arbeid. Jeg kunne tenke meg å være et bindeledd mellom de yngre beboerne og styret, og bidra til god kommunikasjon og samarbeid. Jeg er opptatt av at vi skal ha et godt fellesskap her, der alle føler seg inkludert og trives.

Gjennom studiene mine har jeg fått innsikt i både samarbeid, kommunikasjon og ledelse, noe jeg tror kan komme godt med i styrearbeid. Jeg er engasjert, ansvarsbevisst og opptatt av at sameiet vårt skal være et trygt og trivelig sted å bo.

Jeg håper å få muligheten til å bidra positivt i styret og ser fram til eventuelt å være med på å utvikle fellesskapet videre."

Thomas Haugen, Nycoveien 18.

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

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

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

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

Truls Rakfjord, Nyvoveien 14.

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

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

Varamedlemmer (2 år)

Susann Aanensen. På valg. Stiller ikke til gjenvalg

Marte Myhre. På valg. Stiller til gjenvalg.

Varamedlem kandidat for 2 år:

Marte Myhre, Vitaminveien 26.

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

Valgkomite

Ivan Uthus. På valg. Stiler til gjenvalg

Azra Sarancic. På valg. Stiller til gjenvalg.

Kandidater til valgkomiteen for 1 år:

Azra Sarancic, Vitaminveien 20.

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

Ivan Uthus, Vitaminveien 16.

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dalina Sol Fernandez
- Liv Karin Eidsaunet
- Malene Oma Ljunggreen
- Thomas Haugen
- Truls Rakfjord

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Myhre

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Azra Sarancic
 - Ivan Uthus
-

Styrets årsrapport

Årsmelding Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Generelt om sameiet:

- Forretningsfører/ Regnskap: OBOS
- Revisor: BDO
- Forsikring: Trygg Forsikring
- 256 enheter, byggeår 2020
- Organisasjonsnummer: 825954082

Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2024 – 2025

Ivan Banasevic, Styreleder (Mai 2024 – oktober 2024)

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

Øystein Olsen, Styreleder (Oktober 2024 →)

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

Liv Karin Eidsaunet, Styremedlem (Nestleder)

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

Jon-Henrik Solberg Piela, Styremedlem

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

Dalina Sol Fernandez, Styremedlem

Gjesteleiligheter, Ad-hoc.

Mari Jensen Aamod, Styremedlem

Vibbo, HMS, hage og uteareal

Susann Tangerud Aanensen, Varamedlem

Marte Myhre, Varamedlem

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

Økonomi

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

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

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

Reklamasjoner

Garasjeanlegg

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

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

Tidligere saker:

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

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

Øvrig

Sameiets øvrige reklamasjoner behandles og løses fortløpende.

Styremøter og styrets arbeid

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

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

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

Vedlikehold av bygningsmassen og drift:

Generelt

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

Vaktmester

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

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

Vanningsanlegg

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

Fasadevask

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3H1FX-0PSF7-ZIQUJ-EZJNH-MTJJE-ESV58

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Kommentarer regnskap

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 825954082

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 107.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjersti Hjelset er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer 2024

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

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

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

Fordeling 2025:

Styreleder:

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

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

Styremedlemmer:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Det er fortsatt en del feil og stans, slik at det er behov for at styret har fullmakt til å fremme reklamasjoner på vegne av alle som eier p-plass i Nyegaardskvartalet ES.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Maling av vegger

Fremmet av: Erlend Tangen

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 25

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Innglassing

Fremmet av: Aida Sehovic

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret anbefaler ikke vedtatt.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 86

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Styrehonorar

Fremmet av: Ivan Uthus

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

Forslag til vedtak:

Godtgjørelsen til styret settes til et fast beløp lik det som bes om for 2024 (alternativt 500.000 kroner).

Godtgjørelsen indeksreguleres etter SSB sin konsumprisindeks for hvert budsjett som utarbeides."

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen:

Hei,

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

Styreleder

Øystein Olsen. Ikke på valg. Sitter til 2026.

Styremedlemmer

Liv Karin Eidsaunet: På valg. Stiller til gjenvalg.

Dalina Sol Farnandez: På valg.

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

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

Styremedlem kandidater for 2 år (2 skal velges):

Liv Karin Eidsaunet, Vitaminveien 22.

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

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

Malene Oma Ljunggren, Vitaminveien 22.

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

Det bor mange unge her, og jeg synes det er viktig at vi også har en stemme inn i styrets arbeid. Jeg kunne tenke meg å være et bindeledd mellom de yngre beboerne og styret, og bidra til god kommunikasjon og samarbeid. Jeg er opptatt av at vi skal ha et godt fellesskap her, der alle føler seg inkludert og trives.

Gjennom studiene mine har jeg fått innsikt i både samarbeid, kommunikasjon og ledelse, noe jeg tror kan komme godt med i styrearbeid. Jeg er engasjert, ansvarsbevisst og opptatt av at sameiet vårt skal være et trygt og trivelig sted å bo.

Jeg håper å få muligheten til å bidra positivt i styret og ser fram til eventuelt å være med på å utvikle fellesskapet videre."

Thomas Haugen, Nycoveien 18.

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

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

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

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

Truls Rakfjord, Nyvoveien 14.

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

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

Varamedlemmer (2 år)

Susann Aanensen. På valg. Stiller ikke til gjenvalg

Marte Myhre. På valg. Stiller til gjenvalg.

Varamedlem kandidat for 2 år:

Marte Myhre, Vitaminveien 26.

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

Valgkomite

Ivan Uthus. På valg. Stiler til gjenvalg

Azra Sarancic. På valg. Stiller til gjenvalg.

Kandidater til valgkomiteen for 1 år:

Azra Sarancic, Vitaminveien 20.

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

Ivan Uthus, Vitaminveien 16.

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Liv Karin Eidsaunet (60 stemmer)

Thomas Haugen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Liv Karin Eidsaunet

Thomas Haugen

Malene Oma Ljunggreen

Truls Rakfjord

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marte Myhre (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marte Myhre

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Azra Sarancic (70 stemmer)

Ivan Uthus (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Azra Sarancic

Ivan Uthus

Protokollen signeres av:

Møteleder Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitner: Mari Jensen Aamodt /s/ og Liv Karin Eidsaunet /s/

Husordensregler Nyegaardskvartalet ES, org.nr 825954082

Vedtatt på årsmøtet 08.05.2023

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING OG FORMÅL	1
2. GENERELT	2
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE	2
4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE – STØY, MUSIKK OG RØYKING	2
5. FELLESOMRÅDER.....	3
5.1 GENERELT	3
5.2 FELLESOMRÅDER – INNENDØRS	3
5.3 FELLESOMRÅDER -UTENDØRS.....	4
6.GARASJEANLEGG OG BODER	4
7. BALKONGER/TERRASSER	5
8. AVFALLSHÅNDTERING	6
9. OVEDRDRAGELSE OG UTELEIE AV LEILIGHET.....	6
10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER	6
11. DYREHOLD	7
12. GJESTELEILIGHETER	7
13. HMS.....	7
14. SKADER OG FORSIKRING	8
15. NÆRINGSSEKSJONER	8
16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE	8

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

Vedlegg 2: Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

Vedlegg 3: Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

2. GENERELT

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

Det er vedtatt egne husordensregler for bruk av felles takterrasser.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

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

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

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

Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08 og 19 og lørdager fra kl. 10 til 18. Støyende arbeid på lovplågt helligdagsfred skal unngås. Dette inkluderer alle offentlige helligdager og alle søndager.

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

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

5. FELLESOMRÅDER

5.1 GENERELT

Felles uteareal vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret.

Oppdager man feil og mangler ved sameiets fellesarealer, skal dette meldes til styret.

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

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

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.

5.2 FELLESOMRÅDER - INNENDØRS

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

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

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

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

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

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

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

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

Lek i trapperom er ikke tillatt.

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

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

5.3 FELLESOMRÅDER - UTENDØRS

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

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre, eller kan medføre skade på omgivelsene. Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av lekeplassen og kvartalshagen, både når det gjelder støynivå og forsøpling.

Kvartalshagen skal være bilfri, først og fremst med tanke på barnas sikkerhet. Bruk av bil, motorsykler og mopeder i kvartalshagen er ikke tillatt. All parkering av motorkjøretøyer på sameiets fellesareal er forbudt. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde eller via garasjeanlegg. "Flyttebil" kan parkere utenfor de faste plassene i garasjeanlegget, kun for å laste av eller på. Slik parkering skal gjøres så raskt som mulig, under oppsyn og parkering skal ikke overstige 15 minutter. Flyttebil må kunne flyttes umiddelbart hvis den står i veien for noen som skal inn eller ut fra sin faste plass. Maksimal høyde på kjøretøy i garasjeanlegg er 2,10 meter.

Det er kun sameiets leverandører (vaktmester, gartner, renhold mv.) som har særskilt tillatelse til å parkere/kjøre i kvartalshagen.

Sameiet har inngått avtale med parkeringsselskap som håndhever disse reglene. Borttauing vil skje uten varsel for bileiers regning og risiko.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ i garasje og utendørs. El-sykler fra ulike utleieaktører, eller sparkesykler, skal ikke hensettes i kvartalshagen eller på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler, dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter, mus og andre skadedyr.

Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bygningsmassens eksteriør, herunder balkonger/terrasser, påbegynnes. Ved brudd på denne bestemmelsen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Risting/lufting av tøy, sengetøy/dyner eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.

6. GARASJEANLEGG OG BODER

De som eier parkeringsplass, har fått tildelt egen parkeringsplass. Det er ingen gjesteplasser i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av både faste plasser og automatisert systemparkering. Brukere av systemparkeringen plikter å sette seg inn i gjeldende brukerveiledning for systemparkering. Om noen låner ut sin plass til sine gjester eller andre beboere, er eier av plassen selv ansvarlig for å informere om korrekt bruk av systemparkeringen. Bruk alltid brikken for å bestille opp din plass, både ved utkjøring og parkering. Å ikke bruke brikken anses som feilbruk, og kan medføre en sikkerhetsrisiko for deg selv og andre. Vær særlig oppmerksom på blokkering av sensorer. Sjekk at det lyser grønt i displayet før du forlater anlegget. Feilparkeringer eller åpenbar feilbruk som medfører utrykning fra serviceselskap, vil bli viderefakturert eier av den aktuelle

parkeringsplass. Den enkelte eier av parkeringsplass må selv bekoste lader og montering av lader til El-bil. Arbeidet skal utføres av autorisert installatør.

Den enkelte eier/leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid slik at nødvendig vedlikehold/vask kan bli gjennomført.

Vask, polering og reparasjon av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

Parkering av biler, mopeder, motorsykler og tilhengere utenfor angitte plasser er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel. Brudd på denne regelen kan medføre bøter og/eller borttauing for bileiers regning og risiko.

Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten/døren må ikke åpnes for uvedkommende. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at ingen uvedkommende slippes inn.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanlegget.

Dørene inn til bodarealene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boder. Det oppfordres til å benytte hengelåser av klasse 2 eller bedre. Sett deg inn i hva din innboforsikring dekker, og dokumenter gjerne med bilder hva du oppbevarer i boden.

Bytting av boder seksjonseierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

På grunn av brannforskrift er oppsamling og lagring av eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale på egen parkeringsplass eller i boder ikke tillatt.

Forsøpling i garasje -og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene eller ta med avfall hjem.

7. BALKONGER/TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser rene og ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, søppel eller gjenstander som ikke hører naturlig hjemme på en balkong/terrasse.

Innvendig glass på balkonger skal holdes rene av seksjonseier. Utvendig glass vaskes i forbindelse med felles fasadevask bestilt av styret.

Det er strengt forbud å kaste sigaretter, snus eller andre gjenstander ut fra balkongen.

Innglassing av balkong er ikke tillatt. Det tillates heller ikke frosting av glass på balkongen. Skifte av balkonggulv/dekke, montering/fjerning av skillevegger eller rivning/montering av gjerde, skal ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Utvendige blomsterkasser eller lignende på balkongens gelender er ikke tillatt. Kun en bestemt type spesiallagd flaggholder til balkonger er tillatt og kan bestilles ved henvendelse til styret.

Balkonger må ikke spyles eller vaskes slik at det renner vann ned til naboene.

Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduer eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Bruk av gassgrill og elektrisk grill er kun tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Ved grilling som forårsaker røyk/os skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare gass og eventuelt annet brannfarlig materiale på en sikker måte, både i og utenfor grillsesongen.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning (julelys etc.) på balkongrekkverk og lignende tillates kun i perioden fra tidligst 15. november til senest 1. mars. Se ellers retningslinjer for utelys som følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering av markiser og utelys på balkonger og terrasser. Disse retningslinjene følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på balkong, tak, fasade eller på bygningens konstruksjon ellers.

Parasoller, møbler og annet løsøre som oppbevares på balkonger må være forsvarlig sikret mot vind.

8. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal håndteres og kastes iht. gjeldende reglement for kildesortering i Oslo kommune.

Avfall skal kastes i sameiets avfallsbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare avfall i egen leilighet inntil avfallsbeholderne er tømte. Tømmingen av avfallsbeholderne er basert på normal drift av sameiet. Ved innflytting blir det ofte mye ekstra emballasje. Vi oppfordrer dere til å levere slikt avfall på nærmeste gjenbruksstasjon.

Reduser volumet på avfallet så godt det lar seg gjøre, før det kastes i felles avfallsbeholdere. Papp må deles/kuttes slik at pappen ikke tetter nedkastet. Om et nedkast er fullt/tett, benytt annet nedkast. Som regel er det ledig plass i en av de andre beholderne.

For å unngå skadedyr, må området rundt avfallsbeholderne holdes ryddig.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing, spesialavfall og lignende plikter beboerne selv å frakte til kommunale avfallsanlegg. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene eller ved søppelsjaktene. Slikt avfall nekter renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet. Ved hensatt søppel eller identifiserbar kilde til blokkering av avfallsbeholdere kan det utstedes faktura for sameiets kostnader til seksjonseier.

9. OVERDRAGELSE OG UTELEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret. Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All korttidsutleie skal meldes til styret. Ved korttidsutleie skal det meldes fra når, hvor lenge og hvem som skal leie.

All utleie forutsetter at seksjonseier gjør leietaker kjent med sameiets husordensregler før leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle informasjon gitt på Vibbo fra sameiet til sine leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker retter seg etter sameiets husordensregler.

10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER

For å opprettholde et godt inntrykk ved inngangspartiene, må alle merke postkassen på lik måte. Det er seksjonseierens ansvar at dette gjøres. Det gjelder også dersom seksjonen leies ut.

Alle navneskilt på postkasser skal ha samme preg og være på plass innen 3 uker etter innflytting. Post-it lapper og håndskrevne lapper er kun tillatt for en kort periode i påvente av skilt. Skiltene skal være hvite med fullt navn i størrelse 58X94 mm, og kan f.eks. bestilles fra Postens skiltbutikk (<https://skiltbutikken.posten.no>).

Det er tillatt å merke postkassene med klistremerke med tekst «Nei til uadressert reklame». Merking som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli fjernet uten varsel.

Tap av nøkkelbrikker til fellesareal skal meldes til styret, og tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker og nøkler til leiligheter bestilles via skriftlig henvendelse styret. Eier må selv bekoste nye nøkler/brikker. Det er kun seksjonseier som kan bestille nye nøkler/brikker.

11. DYREHOLD

Lufting av husdyr på sameiets fellesarealer er forbudt.

Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse. Unngå også at hunden tisser på benker, lekeapparater, blomsterpotter, hushjørner etc.

Om man har husdyr som ved et uhell, gjør fra seg innendørs i fellesarealer som i heis og gang, plikter eier å rengjøre grundig, straks etter at uhellet har inntruffet. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold og kan medføre bøter og krav om dekning av sameiets kostnader til ekstra rengjøring.

Ved gjentatte brudd kan dette medføre ytterligere sanksjoner og misligholdsbeføyelser.

12. GJESTEILEIGHETER

Sameiet disponerer to gjesteileigheter. Disse gjesteileighetene kan reserveres ved å følge instruks på tema-siden «Gjesteileigheter» på Vibbo. Gjesteileighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboere som står oppført som leietaker, er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene.

Leietaker/beboer er selv ansvarlig for grundig utvask. Det er godt med rengjøringsutstyr tilgjengelig i leiligheten. Om det ikke er tilstrekkelig rengjort kan styret bestille utvask og fakturere leietaker/beboer for denne kostnaden.

Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra leieordningen.

13. HMS

Sett deg inn i varslingsystem og branninstruks. Branninstruks henger ved inngangsdørene til hver oppgang og er tilgjengelig på Vibbo.

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse lager høy lyd når alarmen går i leiligheten eller andre steder i blokka. Eventuell avbestilling av alarm fra avbestillingsbryter inne i leiligheten vil stoppe den lokale varslingen og videre hendelsesforløp. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarm uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktsselskap og brannvesen.

Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer, knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Uautorisert utkobling av hele eller deler av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. I tilfelle brann i leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leilighet, næringslokale og tilstøtende arealer. Dette gjelder også for eventuelle personskader. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i hver seksjon. Vedlikehold av slukkestyr i hver leilighet er seksjonseier/beboer sitt eget ansvar. Ved salg av bolig skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Gjør deg kjent med rømningsveier. I oppganger og trappehus skal det ikke oppbevares noen gjenstander – disse arealene er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som oppbevares i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

14. SKADER OG FORSIKRING

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten er regulert av sameiets vedtekter, § 11.

Arbeider på bad, toalettrom og kjøkken og i hybler, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte håndverkere. Vannkraner som lekker skal snarest mulig repareres.

Seksjonseier har ikke lov til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiet fellesareal og felles anlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. For å unngå tette rør, skal ikke annet avfall som Q-tips, våtservietter o.l. kastes i toalettet. Hvis det kastes gjenstander i WC som blokkerer sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann til andre boenheter og fellesarealer. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

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

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

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal styret underrettes.

Seksjonseierne/beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

15. NÆRINGSSEKSJONER

Næringsseksjonene i sameiet skal utvise ekstra aktsomhet, både for at virksomheten ikke skal virke skjemmende eller forringende for byggets utseende/eksteriør og for at virksomheten når det gjelder hygiene, støy og lukt ikke skal være til ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner.

Næringsseksjoner som tilbereder mat, må særskilt iverksette tiltak for å redusere omfanget av sjenerende matlukt. Et slikt tiltak kan være rensende filter på ventilasjonsanlegget. Rensefilter skal skiftes regelmessig. Næringsseksjoner som tilbereder mat, skal til enhver tid holde dører og vinduer lukket slik at matlukt ikke siger ut og er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Vindusarealer/fasader skal til enhver tid holdes rene og pene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres forskriftsmessig og separat innen næringsseksjonene. Næringsseksjoner kan ikke benytte fellesarealer til utplassering av diverse stativer, skilt, søppel o.l. eller lagerplass for råvarer.

Utvendig møblering/uteservering skal godkjennes av styret og Oslo kommune.

Virksomhetens skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. All skilting, reklame og profilering krever skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. All skilting og reklame/profilering skal også ha en profil som står i stil til bygningsmassen ellers. Skiltingen forutsettes også å være i samsvar med den til enhver tid gjeldende offentlig regulering. Håndskrevne eller midlertidige lapper klistret på vinduer eller dører tillates ikke.

Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Søknad til offentlig instans rundt bruksendring eller bygningsmessig endring for næringsseksjonene skal først forelegges styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess.

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar eventuell endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Retningslinjer for bestilling og bruk av solskjerming i Nyegaardskvartalet

1. BAKGRUNN

Underveis i byggeprosessen for Nyegaardskvartalet ble det fra Nordr tilbudt solskjerming for enkelte ekstra solutsatte leiligheter for å oppfylle byggetekniske forskrifter. Øvrige seksjonseiere fikk tilbud om tilsvarende solskjerming som tilvalg.

Flere beboere har etter innflytting etterspurt retningslinjer for hvilken skjerming som tillates montert. Disse retningslinjene søker å besvare disse spørsmålene. Dokumentet har vært behandlet internt i Styret og kan ved behov bli oppdatert basert på tilbakemelding fra øvrige beboere. Eventuelle endringer publiseres i Vibbo.

Seksjonseiere kan bestille og fritt benytte seg av solskjermingsprodukter i samsvar med bestemmelsene nedfelt i dette dokumentet. Solskjerming av annen utførelse vil bli ansett som feilmonteringer og vil bli beordret fjernet fra Styret på seksjonseierens egen regning og risiko, jf. Husordensreglementet for Sameiet.

1.1 FORMÅL

Formålet med retningslinjene er å sikre at fasaden beholdes uniform i størst mulig grad. Ved at de som ønsker solskjerming velger de samme løsningene vil dette ivaretas. I tillegg vil sameiet kunne oppnå gunstige vilkår fra leverandør ved at det inngås en rammeavtale.

1.2 OMFANG

Disse retningslinjene omfatter kun fastmontert utvendig solskjermingsløsninger. Innvendig skjerming inngår ikke i disse retningslinjene, og beboere står fritt til å velge løsninger selv som dekker deres behov. Flyttbare/mobile skjermingsløsninger som parasoller inngår heller ikke, og kan fritt benyttes dersom det ikke er sjenerende eller til hinder for andre naboer.

2. TILLATTE LØSNINGER



1 - Utvendig screen
(kun til illustrasjon)



2 - Terrasse-/balkongmarkise
(kun til illustrasjon)



3 - Veggmontert markise
(kun til illustrasjon)

Beboere kan velge mellom tre alternativ for solskjerming: utvendig screen (likt det som ble levert som tilvalg), terrasse-/balkongmarkise og veggmontert markise.

Det er kun beboere uten balkong over seg som har anledning til å benytte veggmontert markise. Dette er fordi disse beboerne får mer sollys rettet mot sin leilighet ovenfra da det ikke er noen overliggende balkong. Dette gjelder leiligheter i plan 10 i oppgang A, B, D, F og G, samt for leiligheter i plan 5 i oppgang C, E, H, I, J og K.

Vedlegg 1

2.1 UTVENDIG SCREEN

Utvendig screen tilsvarende det som ble tilbudt som tilvalg er tillatt å montere på alle vinduer. Det er viktig at farge på kassett og screen følger disse retningslinjene. Monteres screen på egenhånd står beboer selv ansvarlig for at dette blir utført på en forsvarlig måte uten at fasaden skades unødvendig.

Spesifikasjoner:

Farge på kassett: Standard usjenerende gråfarge tilsvarende allerede monterte screens.

Farge på duk: 71.1111. Valgfri grad av gjennomsiktighet: 1, 3 og 5%.

2.2 TERRASSE-/BALKONGMARKISE

For beboere med balkong over seg kan man velge å montere balkongmarkise med kort utspring. Utspringet skal ikke rekke mer enn maksimalt 2 cm over rekkverket. Dette kan monteres i tillegg til utvendig screen om ønskelig.

Spesifikasjoner:

Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.

Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

Forhør deg med leverandør og kontakt Styret om du er usikker.

2.3 MARKISE

Gjelder kun beboere i 10. etasje og boenheter uten balkong over seg. Det kan benyttes kassettmarkiser. Markisen monteres i fasadeveggen. Utspringet skal ikke gå over rekkverket. Dette kan monteres i tillegg til utvendig screen om ønskelig.

Spesifikasjoner:

Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.

Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

Forhør deg med leverandør og kontakt Styret om du er usikker.

3. AKTUELLE LØSNINGER

Beboere kan fritt benytte hvilken leverandør de ønsker så lenge de kan levere i henhold til disse bestemmelsene. Følgende leverandører har vært på befaring i sameiet og har inngående kjennskap til byggene:

Hilmar Hammerhei: <https://www.hh.no/>

Kontaktperson: Vidar Finsand

Telefon: 222 98 125

E-post: vidarfinsand@gmail.com

Scandic: <https://www.scandicmarkiser.no/>

Kontaktperson: Farshid Zamanikia

Telefon: 900 13 830

E-post: oslo@scandic.no

For priser og detaljer ta kontakt med leverandørene.

Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

1. FASTMONTERTE UTELYS

Styret har fått flere henvendelser hvor beboerne har etterspurt retningslinjer for hvilke typer utelys vi tillater.

Fastmonterte utelys skal monteres rett over strømuttaket. Har man flere strømuttak på balkongen sin, er det valgfritt hvor denne monteres.

Farge: Mørkegrå/sort

Lysfarge: Varmhvit

Lyskilde: 2x6W LED

Lysstyrke: Konstant (ikke blinkende)

Bredde: 14 cm

Dybde: 11 cm

Høyde: 14 cm

Spenningsforsyning i volt: 230 maks



1 - Fastmontert utelys (kun til illustrasjon)

Beboere kan fritt velge hvilken leverandør/produsent de ønsker så lenge de kan levere i henhold til disse bestemmelsene.

2. IKKE-FASTMONTERTE UTELYS

I Nyegaardskvartalet bor vi mange og tett på hverandre. Styret har dermed brukt anledningen til å vurdere ikke-fastmonterte utelys på terrassen/balkongen.

Styret har tatt en beslutning på at vi kun ønsker konstante og ikke-fargede utelys på terrassen/balkongen.



2 - Ikke-fastmonterte utelys (kun til illustrasjon)

Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

Vi har flere flotte takterrasser i vårt sameie. Takterrassene skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives. For å legge til rette for et trivelig opphold har vi utarbeidet egne retningslinjer for bruk av takterrassene.

1. MUSIKK OG PRIVATE ARRANGEMENT

Takterrassene er sameiets fellesareal og man skal som følge av sitt eget bruk ikke ekskludere andre fra å kunne eller ville bruke takterrassene til enhver tid. Takterrassene skal ikke brukes til festing, men være et hyggelig sted for beboerne i sameiet, og alle skal kunne trives på takterrassen samtidig som deg.

Det skal alltid tas hensyn til alle nærliggende naboer. Støyende aktivitet eller musikk fra medbrakte høyttalere eller musikkkanlegg er derfor ikke tillatt, foruten ved særskilt arrangement for hele sameiet, godkjent av styret. Musikk kan likevel spilles lavt fra mobiltelefon eller liten radio, men det skal alltid tas hensyn til andre som oppholder seg på takterrassen eller til beboere som har sin terrasse i nærheten. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller til brukerne å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

Fra klokken 23 (også i helger) skal det være fullstendig nattero på takterrassene. Før dette tidspunktet skal man heller ikke være til unødvendig ulempe for naboer (jfr. naboloven).

Selskap må meldes ifra til styret i forkant. Navn og telefonnummer til ansvarlig person må oppgis slik at styret har en kontaktperson å forholde seg til.

2. RENHOLD

Takterrassen er sameiets fellesareal og skal derfor holdes rent og ryddig. Når man forlater takterrassene skal man påse at det etterlates i samme ryddige stand som da man kom. Om det ikke er tilstrekkelig ryddet og vasket etter bruk, kan styret bestille rengjøring som vil bli belastet bruker.

Alle beboere kan ta i bruk benker og tilhørende møblement på takterrassen. Møblene skal settes tilbake på plass etter bruk slik at de står klar til neste som ønsker å ta i bruk møblelementet. Det er ikke tillatt å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassene.

Alt søppel skal kastes i søppeldunker før man forlater takterrassen. Om søppeldunker er fulle tar man avfallet med seg.

3. SIKKERHET/GRILLING OG RØYKING OG ALKOHOL

Bruk av alle typer griller, lys, fakler og fyrverkeri tillates ikke på grunn av brannfare.

Røyking tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på takterrassen, ta spesielt hensyn til barn og eldre. Snus og sneiper skal aldri kastes utenfor rekkverket eller i blomsterbed.

Ballspill er forbudt på takterrassen.

Kast absolutt ingenting ut fra terrassen. Det kan falle på naboens balkong eller på forbipasserende. Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassene. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å være synlig beruset, da dette utgjør en risiko for en selv og andre.

Alt opphold på takterrassen skjer på eget ansvar.

4. BEPLANTNING

Det må ikke skylles ut drikkevarer i bed eller gressplener på takterrassene. La beplantningen stå i fred og ikke tråkk eller sitt i grøntområdene.

5. DYREHOLD

Opphold med dyr er tillatt på takterrasser så lenge man holder dyret i bånd og ikke tillater dyret å gjøre fra seg i bedene eller på takterrassene generelt. Ved brudd på disse reglene vil det bli forbudt med dyr på takterrassen.

6. SKADE OG HÆRVERK

Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk eller sprinkleranlegg, må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærværk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og fremtidige begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

7. ANNET

Vekterselskap har myndighet til å bortvise personer fra takterrassene som ikke følger retningslinjene. Vekterselskap har også myndighet til å stenge takterrassene etter instruks fra styret. Kostnad for tilkalling og utrykning av vekter vil belastes bruker. Brudd på reglene kan få konsekvenser for seksjonseiers/leietakers fremtidige bruk av takterrassen.

Styret har fullmakt til å bestille patruljering av vekterselskap. Patruljering er særlig aktuelt på dager som 17.mai, Sankthansaften, nyttårsaften og i studentenes fadderuke.

Takterrassene har ikke toalett og man skal derfor bruke egne toalett i leilighetene. Urinering på takterrassene eller i fellesarealer ellers tillates ikke.

Styret vil fortløpende vurdere ytterligere tiltak for å unngå ureglementert bruk av takterrassen som er til sjenanse for øvrige beboere.

Brudd på ovennevnte retningslinjer anses som brudd på husordensreglementet og overtredelser vil medføre skriftlig advarsel.

VEDTEKTER NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

§ 1 Sameiets navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av tre hus:

- Hus 1; 6 næringsseksjoner (herunder parkeringsseksjonen) og 188 boligseksjoner
- Hus 2; 47 boligseksjoner
- Hus 3; 15 boligseksjoner

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

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Rettslig rådighet over egen seksjon

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

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

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

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

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

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

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Styrets årsrapport
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre
4. Styrets vederlag

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

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 7 Årsmøtets vedtak

7.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

7.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

7.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 8 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal signeres av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1 Generelt

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

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

9.2 Fasader og balkonger

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

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

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

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

9.3 Ordensregler

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

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

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

9.4 Eksklusiv bruk av fellesareal

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

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

9.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

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

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

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

9.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

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

Næringsseksjonene (snr.) 253, 254 og 255 skal ha eksklusiv bruksrett til toalett/garderobe i kjelleretasje. Arealene er vist med skravur på tegning inntatt som vedlegg 2.

9.5 Generelle bestemmelser vedrørende parkeringsseksjonen

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

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

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

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

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

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

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

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

§ 10 Felleskostnader

10.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

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

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

10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

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

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

10.5 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

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

§ 11 Vedlikehold

11.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) inventar,
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat,
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen,
- e) listverk, skillevegger, tapet,
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

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

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

§ 13 Ansvar for egen seksjon

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

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

§ 14 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

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

Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 15 Forsikring

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

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

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

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

§ 16 Lovbestemt panterett

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

§ 17 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

18.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 19 Utbygging av Nyegaardskvartalet – medvirkningsplikt

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

Denneplikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

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

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

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

§ 20 Generelle plikter

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

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

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

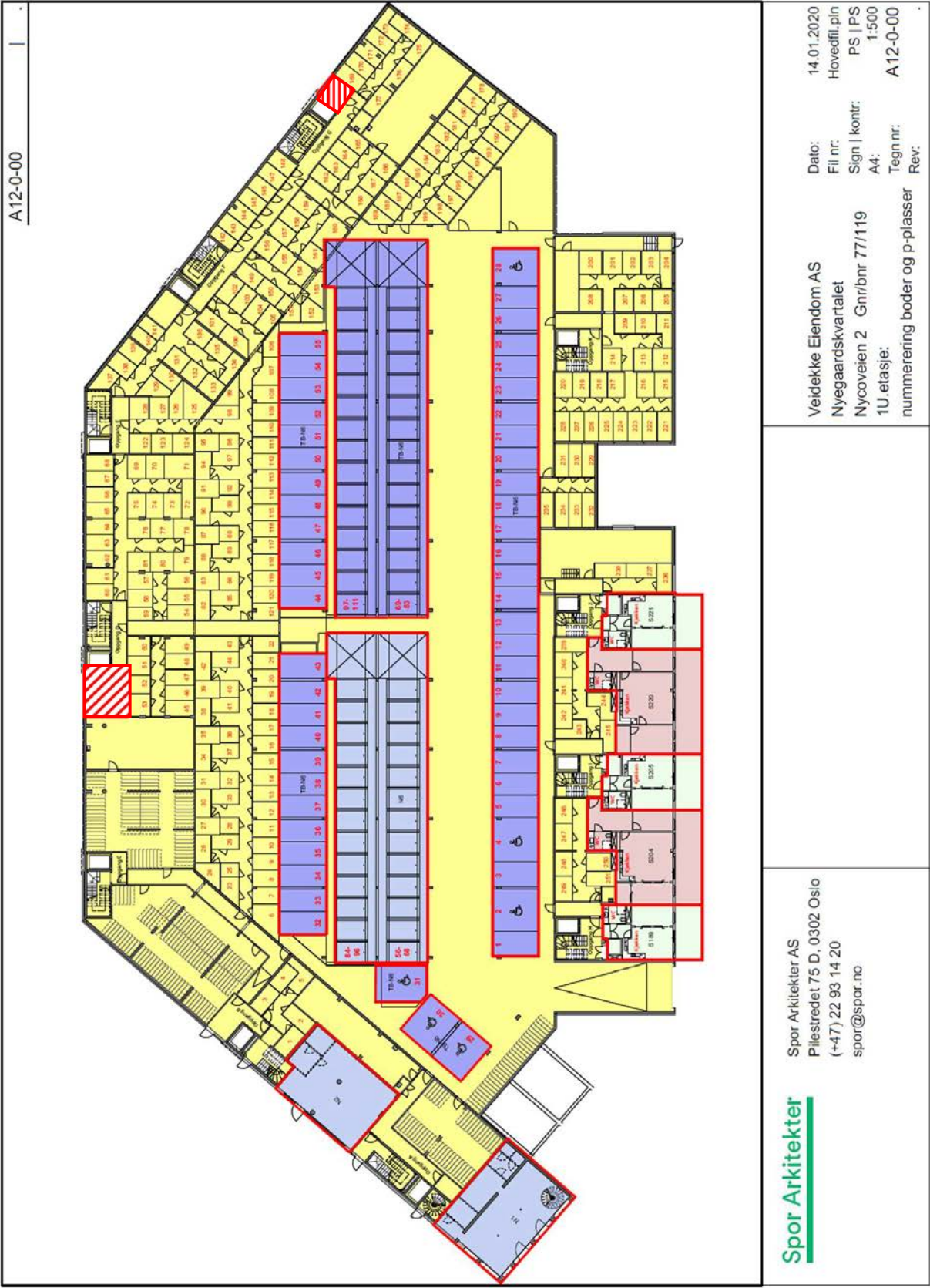
Vedlegg 1

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



Vedlegg 2

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



Nabolagsprofil

Vitaminveien 26 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Fernanda Nissen skole Linje 37, 51	2 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	2 min 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	18 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

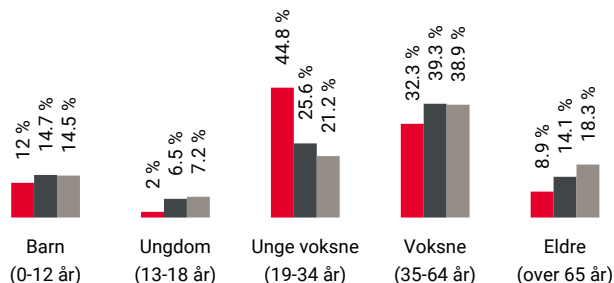
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.3 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Storo	4 min
Meny Lillo Gård	3 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 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



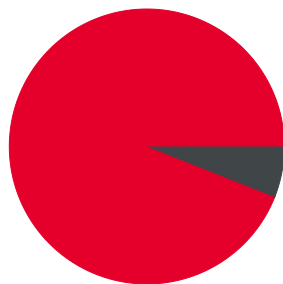
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽	Bjølshallen, flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 🚶 0.9 km
⚽	Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	13 min 🚶 1.1 km
🚴	SATS Nydalen	1 min 🚶
🚴	SATS Storo	2 min 🚶

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

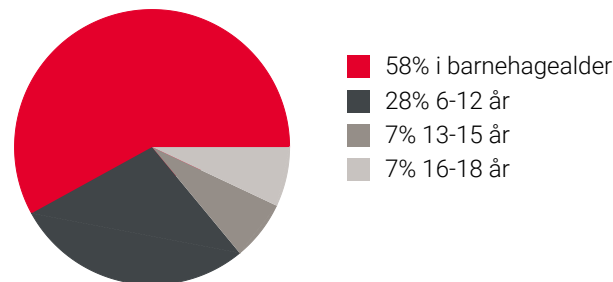
Sitat fra en lokalkjent

“

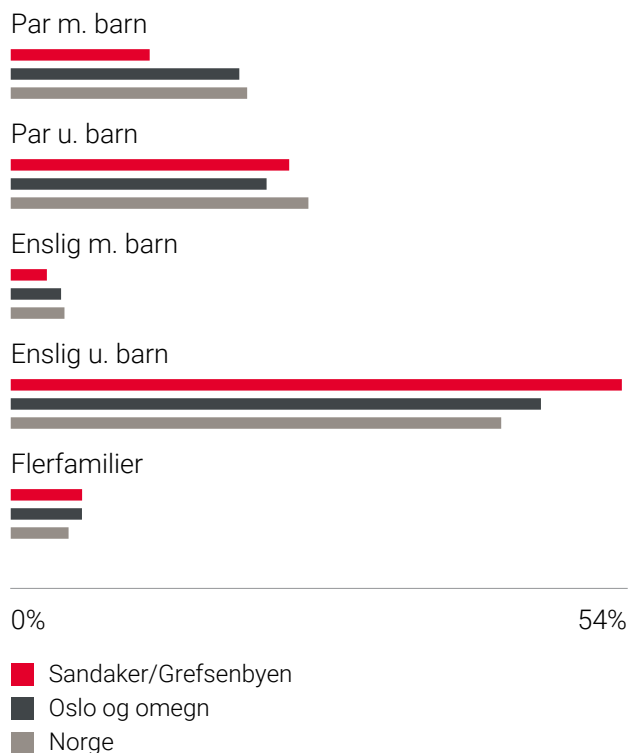
Varer/Tjenester

📦	Storo Storsenter	2 min 🚶
🏪	Vitusapotek Storo	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

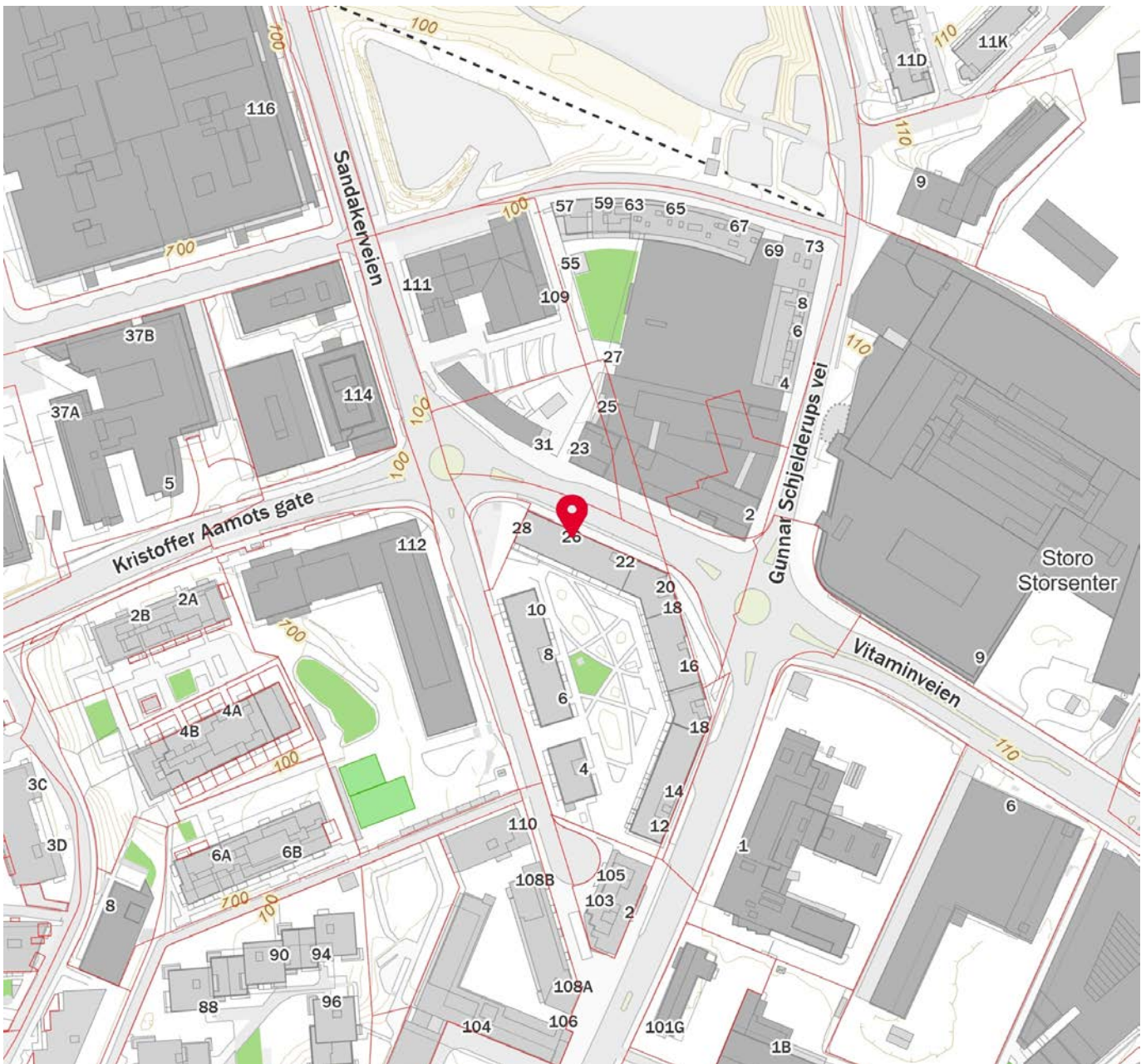
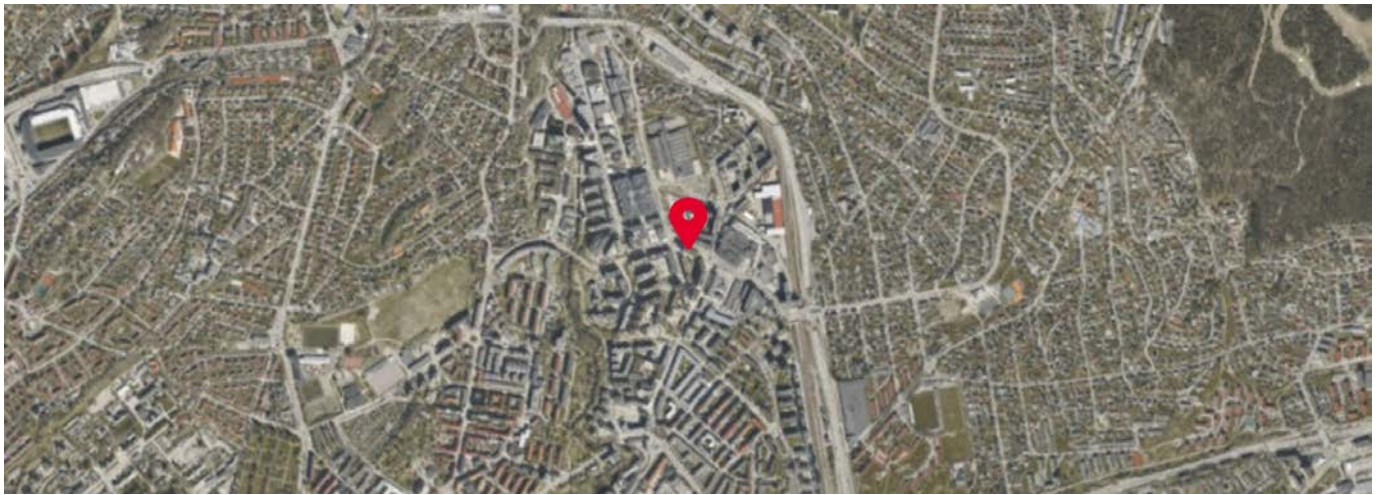


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Vitaminveien 26
0483 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre