



aktiv.

Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

**Lækker 3-roms hjørneleilighet
i vakre Lodalen**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 420 140,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 5 684 790,-
Felleskostn.: Kr 6 735,-
Selger: Gunnhild Håhjem
Paul Weaver

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 13188 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1009250089

Lekker 3-roms hjørneleilighet med solrik, sydvestvendt balkong

Velkommen til en stilren 3-roms hjørneleilighet, sentralt beliggende i Oslo. Området byr på gode solforhold og nærhet til offentlig transport, skoler og barnehager. Her finner du også et bredt utvalg av servicetilbud og hyggelige turmuligheter, perfekt for deg som ønsker en urban livsstil omkranset av store grøntområder i Lodalen.

Kort om boligen:

- *3-roms hjørneleilighet med særdeles gode lysforhold
- *Flott balkong med flotte solforhold og utsikt mot by og fjord
- *God planløsning med bl.a. stor kjøkkendel
- *Tiltalende baderom nyoppusset i 2016, i regi av boligselskapet
- *Pene oppussede flater som gir en lun atmosfære
- *V.v./ fyring og kabel-tv/Internett inkl. i fellesutgiftene
- *6 ladepunkter etablert på selskapets tomt
- *Mulighet for leie p-plass for kr. 250,- pr. md
- *Kort vei til T-bane/buss



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	73
Energiattest	79
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 71 m² Entré/gang, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13188 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, busker blomster og kastanjer.

Sittegrupper med utsikt over byen og fjorden. Asfalterte interne gangveier. Stor lekeplass med akebakke.

For de som har grønne fingre er det et hagelag. Her dyrkes både frukt og grønnsaker.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget stille og rolig område i idylliske Lodalen ved Etterstad. Det er kort avstand til Vålerenga, Galgeberg, Kampen, og i umiddelbar nærhet gangbru over til Etterstad. Det er bilfri vei til både skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til Buss 54 fra Kværnerbyen og buss 34 fra Kværner er også bare få minutter fra leiligheten og tar deg inn til byen på kort tid. Det er kun fire minutters gange fra leiligheten til buss 37 på Etterstad Vest. Det er også gangavstand til T-banestasjon på Brynseng og togstasjon på Bryn.

Idrett

Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. I nærheten finner du Buldreverket på Brynseng på 500m² som er en fantastisk klatrepark, Nyoppussede Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Sats. I Vålerengaparken pleier det å være skøytebane på vinterstid. På Caltexløkka ved Botanisk Hage finner du en moderne kunstgressbane, et lite friidrettsanlegg og grønne plener. Det er flotte muligheter for å jogge langs Alnaelva og videre på turstier rett inn i Østmarka. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg bl.a. nyåpnede Vålerenga kultur- og idrettspark. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

Rekreasjon

På Kroloftet ved Alnaelva finner du Oslo badstuforenings flotte badstue med garderobe, dusj og kaldvannskulp. Her kan du skue utover elva og urskogen i Svartdalen. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens hippe sjøbad på Sørenga. Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark og Etterstadløkka med de muligheter som vil komme her. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i umiddelbar nærhet. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading ved Vålerenga kirke. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

Konsserter

Er du interessert i musikk er Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Kruttverket som ligger rett ved

boområdet arrangerer Søndagsjazz, en fast jazzkonsertserie nesten hver søndag med live musikere. For den som ønsker noe større så ligger Oslos og kanskje Norges beste festival i nærheten. Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken. Det gode kollektivtilbudet med nattbusser gjør at byens konsertlokaler som Sentrum Scene, Rockefeller, John Dee, Oslo Spektrum og Valle Hovin er lett tilgjengelige. Disse byr alene på nærmere 1000 arrangementer årlig.

Spennende og variert mattilbud

I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mange gode restauranter, hvorav flere anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. Du har også Kraft restaurant nederst i Svartdalsparken med gode smaker og hyggelig uteservering til kl 22.00 hver dag. Kort gangavstand fra leiligheten finner du også det kulturhuset Kruttverket, med Cafestemning på dagtid og barstemning på kveldstid. På Ensjø finner du stedet Safe as milk. En trivelig kafe/bar med shuffleboard og god servering.

Øyhopping i Oslofjorden

Visste du at de idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo? Og at øyene er tilgjengelig med 4 min fergetur fra Vippetangen? I sommersesongen går fergene fra 07.00 til midnatt. Hovedøya, Bleikøya, Gressholmen, Heggholmen, Kavringen, Lindøya, Nakkholmen og Rambergøya. Velkommen til sommeridyll i bydel Gamle Oslo!

Adkomst

Følg Åkebergveien over i Enebakkveien. Ta til venstre inn Arnljot Gellines vei. Nummer 35 ligger på høyre side. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Dumpa musikkbarnehage (0-6 år)

Eitilstad barnehage (0-6 år)

Internasjonal kulturbarnehage (0-6 år)

Skolekrets

Vålerenga Skole (1-7 kl.)

Høyenhall Skole (1-10 kl)

Jordal ungdomsskole (8-10 kl)

F21- Fyrstikkaleen skole (8-10 kl)

Etterstad videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Buss 54 fra Kværnerbyen og buss 34 fra Kværner er også bare få minutter fra leiligheten og tar deg inn til byen på kort tid.

Det er kun fire minutters gange fra leiligheten til buss 37 på Etterstad Vest.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1960. Grunnmuren er av betong. Ytterveggene består av en betong-, stål- og trekonstruksjon, som er forblendet med teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskillerne i bygningen er av betong.

Vinduene er med isolerglass og ble produsert i 2016. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er en skyvedør med isolerglass, produsert i 2016.

Boligen har en sydvestvendt balkong med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er et betongdekke belagt med gulvplater, og rekkverket er i metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er lavere enn dags krav, men det er ikke krav om tilpasning til dags regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

- Våtrom - 5. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: - Det er registrert sprekk i en flis i dusjsonen.

Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

- Våtrom - 5. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: VB Gruppen / VB Oslo, 2025

Beskrivelse: Det har vært ett tilfelle av vannlekkasje i taket på badrom fra leilighet i etasjen over, som følge av sprekk i et vannrør. Dette ble meldt inn til borettslagets forsikringsselskap 1.januar 2025 og skaden er rettet opp via forsikringsselskapet.

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

Ja

Firmanavn: S-Bbygg i regi av borettslaget, 2016

Beskrivelse: Alle badrom ble pusset opp / totalrenovert i regi av borettslaget.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Alt ble fornyet på baderommet, som del av totalrenovering i regi av borettslaget.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: I regi av borettslaget, 2025

Beskrivelse: Bunnledningene ble rehabilitert i 2025 og nye bunnledninger ble etablert i kjelleretasjen. Alle rør ble skiftet i 2016, som del av rehabilitering av vannrør i kjøkken og badrom for hele borettslaget.

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

Ja

Firmanavn: AS Watt, 2021

Beskrivelse: Tilsynsrapport fra Elvia/ Kontroll av elektriske anlegg den 25.11.2020 ga to avvik, som ble rettet av AS Watt i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Håndtert av Borettslagets forsikringsselskap, 2014

Beskrivelse: Det har vært feil på en radiatorovn i stuen som medførte vannlekkasje. Det ble byttet til en ny radiatorovn og det ble lagt nytt parkettgulv.

Innhold

5. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Entré/gang, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

Entré/gang

Velkommen inn i en lys og tiltalende entré med praktiske løsninger som oppheng for yttertøy, skoskap og skyvedørsgarderobe for god oppbevaringsplass. Gangen har pent nyoppussede flater på vegger og det er eikparkett på gulv. Entréen gir et svært godt førsteinntrykk og setter tonen for resten av leiligheten. Dørcalling gir enkel adgang for besøkende.

Hovedsoverom

Soverommene finner du på rad og rekke langs gangen i leilighetens roligere del, adskilt fra de sosiale rommene som stuen og kjøkkenet. Hovedsoverommet er lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m. Soverommet ligger skjermet og vendt mot grøntområdene i Lodalen og mot Ekebergskrenten. Det er nyere malte flater på vegger og det er eikparkett på gulv.

Soverom II

Meget tiltalende soverom, perfekt som barnerom eller gjesterom. God plass til seng, nattbord, skrivebord, skap m.m. Dette rommet vender også ut mot de flotte grøntområdene og ligger meget skjermet. Det er nymalte glatte flater på vegger og det er eikparkett på gulv.

Baderom

Tiltalende baderom nyoppusset i 2016, i regi av boligselskapet. Baderommet har moderne innredning med ny servant og underskap (2025), veggskap med speil, vegghengt klosett med innebygget sisterne og dusj med dører i herdet glass. Rommet har delikate lyse fliser på vegger, samt fliser med varmekabler på gulv. Det er malt himling. Baderommet har opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Lyst og tidløst kjøkken med ny innredning fra 2013. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter som gir et moderne og rent uttrykk. De store benkeplatene gir gode arbeidsflater, og det er nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av nyere platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, noe som bidrar til et helhetlig og funksjonelt kjøkken med gode løsninger for hverdagen. Det er avtrekk via kjøkkenventilator. Kjøkkenet har fine og bruksvennlige gummifliser på gulv. Dette er kjøkken for den som er glad i å lage mat og her kan du stå å lage mat mens du nyter utsikten mot både byen og fjorden.

Stuen

Det første som slår deg når du kommer inn i stuen er den lyse og behagelige atmosfæren, mye grunnet de store vindusflatene som slipper dagslyset naturlig inn fra to himmelretninger og inn i rommet. De store vindusflatene gir også flott utsikt og at du nærmest får naturens endringer i årstidene som en del av innemiljøet. Stuen er et naturlig oppholdssted i boligen og et godt rom for avkobling og hygge. Stuen kan innredes med en sofagruppe for avslapping og kaffeselskap, samt en fin spisestuedel nær kjøkkenet. Dette gir et sosialt rom for deg som ønsker å underholde gjestene mens maten tilberedes. For de som har behov for et lite hjemmekontor i tillegg til soverommene, er det plass til et skrivebord med stol. Det er nyere malte flater på vegger og det er parkett på gulv.

Balkong

Fra stuen har man utgang til solrik, sydvestvendt balkong på ca. 6 m² med flott utsikt. Her kan man sitte i meget rolige og solrike omgivelser. Her kan du innrede med sittegruppe og grill, perfekt når familien eller vennegjengen skal kose seg i flotte omgivelser.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og gummiflis, bortsett fra bad som har fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, bortsett fra baderom som har fliser.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde er ca. 2,47 meter, målt i stue.

Vinduer & balkongdør: Det er montert nye vinduer og balkongdør i 2016

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og anlegget er i hovedsak skjult. Stoppekraner er lokalisert. Det er synlig drenering fra skapet med utløp mot badet.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, med friskluftsventiler i to soverom. Anlegget er fra byggeåret.

- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer. En radiator i stuen er nyere, mens

øvrige er eldre. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

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.

Ph-lampe over spisebord i stuen medfølger ikke. Det samme gjelder for stringbokhyllen på stuen.

Hvitevarer

Alle hvitevare på kjøkken medfølger. De medfølger uten garanti i den stand de er. Vaskemaskin på badet kan medfølge hvis ønskelig.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2013:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
- Integrerte hvitevarer: Platetopp. Oppvaskmaskin. Stekeovn.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:

2024:

- Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023:

- Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.
- Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022:

- Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021:

- Utskifting branndører.
- Utskifting av alle avtrekksvifter.

2020:

- Pusset opp vaskerier.
- Installert elbil-ladere.

2018:

- Installert brannvarslingsanlegg.

- Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017:

- Ny lekeplass.
- Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.
- Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
- Ventilasjonsanlegget ble renset.

2015-2017:

- VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.

2014:

- Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny platting og sittegruppe ved lekeplassen.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbåndstjenester fra Telia (Grunnpakke) er inkludert i de månedlige felleskostnadene, ekstratjenester faktureres hver beboer direkte av Telia. Telia Kundeservice har telefonnr 924 05 050.

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass i aksjelaget. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på boligselskapets hjemmeside: www.nkba.no. Det er etablert ladepunkter for El-bil lading i 2019 på tomten til boligselskapet. For å benytte stasjonene trenger du et ladekort. Dette kan bestilles fra styret eller direkte fra leverandør.

Boligselskapet har gjesteparkering hvor man kan stå parkert gratis inntil 3 døgn. Det er beboerparkering i Arnljot Gellines vei. Det innebærer at man kan parkere på parkeringsplasser merket med beboerparkering i bydelen man bor i, og stå der uten tidsbegrensning.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86838464

Radonmåling

Radonmåling er ikke relevant da boligen ligger i 5 etasje.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 250 000

Formuesverdi primær

Kr 1 329 466

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 317 864

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fyring, varmtvann, grunnpakke kabel-TV/internett, trappevask, vaktmester, betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 735

Andel Fellesgjeld

Kr 420 140

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.12.2025

Andel fellesformue

Kr 28 806

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Nygårdkollen Boligaksjeselskap AS

Organisasjonsnummer

933200000

Om aksjeselskapet

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er et boligaksjeselskap i Oslo kommune med organisasjonsnummer 933200000. Selskapet består av 196 aksjeleiligheter.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en egen hjemmeside:
<http://www.nkba.no>.

Boligaksjeselskapet har felles vaskerier. Selskapet benytter vaktmestertjeneste fra Grønt & Hvitt AS, og brøyting om vinteren utføres av Skandinavisk Utemiljø.

Pågående saker

- I blokk A blir det lagt nye bunnledninger i kjelleren på vegg og himlinger. Arbeidene gjennomføres i mai 2025.
- Gjenstående arbeider er utskifting av private stikkledninger utendørs for vann/avløp i blokk A og B. Dette arbeidet må tas ved en senere anledning.
- Det er installert nye ladestasjoner for elbiler, samt skiftet driftsoperatør for ladestasjonene.
- Heisredning: Styrets medlemmer er første tilkalling ved heisstans.
- Styret fungerer også som boligselskapets første beredskap ved varsling om akutte hendelser som brannalarmer, vannlekkasjer og andre kritiske situasjoner.
- Vaskeri: Styret har på dugnad koblet betalingsterminalene til internett via kabel.
- Elbillading: Kabelgraving og nettverksoppkobling til ladestasjoner er gjort av styret.
- Varmesystem og feilretting: Styret har håndtert styring og drift av varmesystemet, inkludert feilsøking og utskiftning av styringsmoduler.
- Vintervedlikehold: Styrets medlemmer har sørget for snømåking av parkeringsplasser, samt ekstra brøyting og strøing.
- Vedlikehold av fellesarealer: Styret har bidratt med såing av gress, planting, lusing, vanning og generelt stell av uteområdene.
- Balkongprosjekt: Det har vært gjennomført reklamasjonsrunde på balkongene for ettromsleilighetene.

Vedtatte saker:

- Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasje øker med 3,1 % fra 1. februar 2026.
- 2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.
- 2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.
- 2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B.
- 2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.
- 2021: Utskifting branndører.
- 2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.
- 2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.
- 2019 – 2020: Installert elbil-ladere.
- 2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.
- 2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.
- 2017 – 2017: Ny lekeplass.
- 2017 – 2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.
- 2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
- 2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av badetrom.

- 2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.
- 2014 – 2014: Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny platting og sittegruppe ved lekeplassen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208119362, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-12-2025: 5.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 452

Saldo per 17-12-2025: kr 13372496.00

(siste termin 30-08-2063)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98207436151, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-12-2025: 5.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 360

Saldo per 17-12-2025: kr 62579670.00

Andel av saldo: kr 420140.48

(siste termin 30-12-2055)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -3 054 000,-

Årsresultat for 2024: 2 948 551,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasje øker med 3,1 % fra 1. februar 2026. Det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 9: Bedre lys ved gangstien langs fotballbanen. Styret estimerer en utskiftning vil komme på mellom kr. 50-70.000.

Sak 10: Gjerde langs elva ved parkeringsplassen. Styret uttaler at det vil trolig medføre betydelige kostnader.

Sak 12: Etablere felles takterrasser. Styret uttaler at dette vil være et omfattende prosjekt med store kostnader.

Sak 13: Gangstier. Styret uttaler at det vil medføre betydelige kostnader å bygge en trapp med repos.

Sak 20: Riving/omgjøring av garasjer. Styret uttaler at slike tiltak vil medføre betydelige kostnader.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 15 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/15:

18.12.1914 - Dokumentnr: 900526 - Forkjøpsrett

28.05.1959 - Dokumentnr: 6179 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.06.1959 - Dokumentnr: 6478 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

17.09.1959 - Dokumentnr: 1765 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Diverse påtegning

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

17.02.1959.

28.09.1959 - Dokumentnr: 6177 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.02.1963 - Dokumentnr: 1421 - Skjønn

21.06.2022 - Dokumentnr: 668741 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:63

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om tilrettelegging for fremtidig tilkobling av vann

Bestemmelse om grøfter/kummer

18.12.1914 - Dokumentnr: 900525 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:135 Bnr:3

09.03.1973 - Dokumentnr: 923028 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.135 BNR.25, 26 OG 27.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligblokk" i Arnljot Gellinesvei 29, datert 11.01.1971.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 23.09.2015 avsatt til: Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres delvis av Hensynssone for høyspentlinje (H-820-1), og hensynssone for luftforurensing svevestøv gul sone og nitrogendioksid rød sone og støysoner for bane og veg i gul sone og bane i rød sone.

Utdrag av pågående bygg- og plansaker i området:

- Retningsdrift Brynsbakken - Bane NOR jobber nå sammen med Plan- og bygningsetaten med planprogram for reguleringsplan for Retningsdrift Brynsbakken. Formålet med planarbeidet er å øke sporkapasiteten på alle baner, noe som er en forutsetning for å kunne realisere jernbanens rutemodell 2027. For å ta høyde for fremtidig kapasitetsbehov, er det nødvendig med seks spor for de tre banestrekningene gjennom planområdet.

- Saksnummer 201704752 - Plansak. Arnljot Gellines vei 3 - Dialogfase - Etablering av boliger, næring og bevertning - Kullsyrefabrikken. Plansaken ble avsluttet i august 2020. Det er industri på tomten i dag, og det er å anta at det vil bli forsøkt omsøkt igjen.

- Saksnummer 202212750 - Reguleringssak. Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak. Nytt saksnummer: 2025/06708. I årene fremover er

det forventet en befolkningsvekst i og rundt Oslo som gjør at transportbehovet også øker. Hovedmålsettingen til prosjektet er å øke kapasiteten på alle banene som går forbi Brynsbakken i dag, med bakgrunn i tre hovedgrunner: Gardermobanen er overbelastet i dag, sporanordningen i Brynsbakken må tilpasses framtidig togtunnel under Oslo og antall avganger på lokaltogene skal økes.

- Saksnummer 200705311 - Reguleringssak. Enebakkveien 69 AS, foreslår å omregulere Enebakkveien 69 i Kværnerbyen til boligbebyggelse.

- Saksnummer 2025/08934 - Byggesak. Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer. Det ble gitt rammetillatelse 14.11.2024. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk på 11 etasjer, med to kjelleretasjer. Det etableres felles uteoppholdsareal på terreng, og private uteoppholdsarealer for samtlige boenheter i form av balkonger, markterrasser og takterrasse.

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplaner for området. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

420 140 (Andel av fellesgjeld)

5 670 140 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 500 (Eierskifte og Transportgebyr)

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 684 790 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 693 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 696 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 650

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr. 3.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

15.01.2026

INTERVJU MED SELGER

Strømforbruk?

Strømforbruk desember 2025 var på 578 kWh.

For 2025 lå gjennomsnittkostnad for strøm og nettleie på 887 kr per måned.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gode muligheter for parkering, enten beboerparkering i gaten, eller ved å leie fast parkeringsplass fra aksjelaget. Det finnes også flere garasjeplasser for de som ønsker å kjøpe plass. Disse har beboere fortrinnsrett for å kjøpe, før leiligheter med garasjeplass legges ut for salg. Det finnes 10 gjesteparkeringsplasser, hvor besøk registreres enkelt med Easypark appen.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i 2007

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi likte veldig godt planløsningen og størrelsen på leiligheten, samt fin utsikt, solrik balkong og store grøntområder. Nærhet til alt og trygt nabolag var også avgjørende faktorer.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter ikke langt, vi har kjøpt en større leilighet i samme boligblokk! Vi ønsker å fortsette å bo i samme nabolag.

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

Vi har likt planløsningen, som at kjøkken og stue er adskilt, og at vi har hatt plass til å lage langbord når vi har hatt mange gjester på besøk. Kjøkkenet er favorittrommet, og vi er veldig glad i den lange kjøkkenbenken og den store koketoppen.

Vi kommer til å savne stillheten og den fine lyden fra Alnaelva, og ikke minst sjøutsikten fra kjøkkenvindu og balkongen.

Hva har dere likt best med området?

Det er helt klart trivselen til barn og voksne som har gjort at vi har blitt boende her i 19 år. Vi har vært veldig fornøyd med barnehage, skole og ungdomsskole og det er trygt og fint å vokse opp i gata vår. Vi har en stor lekeplass og en frodig hage hvor vi kan dyrke grønnsaker. Det er mange sosiale samlingsplasser for oss som bor her, som vår- og høstdugnad, hagelag, julegrantenning og felles grillområde.

Kruttverket som ligger et stenkast unna, har både cafe og badstue og dit går vi ofte.

Det har aldri vært snakk om å flytte ut av bydel Gamle Oslo for vår del. Vi liker å bo sentrumsnært, i et rolig område, med kort vei til alt.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

I og med at vi nå skal flytte videre innenfor samme boligblokk, er det vanskelig å komme på noe vi vil trekke frem som vi ikke fornøyd med. Det eneste negative må være at det er trist når andre gode naboer flytter ut!

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

Om våren får vi fint lys inn gjennom vinduene etterhvert som solen stadig kommer høyere. Vi liker vi å gå tur langs Alnaelva, og oppdage de første vårtegnene, som hvitveis og lyden av snøsmelting.

Om sommeren har vi sol på balkongen fra formiddag til solen går ned, og ønsker vi å bade, er det bare en kort sykkeltur ned til Bjørvika og Sørenga.

Om høsten kan vi smake på plommer og epler fra trærne i hagen og fyre opp i bålpanna. I hagen har vi sett både rådyr, grevling og rev.

Om vinteren, selv på kalde dager, har vi god temperatur innendørs med sentralfyring. I nabolaget er det flere akebakker og skøyteis.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Sentrumsnært, koselig og barnevennlig.

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Velkommen inn i
stuen**

Velkommen til visning i Arnljot Gellines vei
35 (Fotograf: Tanumfoto)





Det første som slår deg når du kommer inn i stuen er den lyse og behagelige atmosfæren, mye grunnet de store vindusflatene som slipper dagslyset naturlig inn fra to himmelretninger og inn i rommet.



De store vindusflatene gir også flott utsikt og at du nærmest får naturens endringer i årstidene som en del av innemiljøet.



Det er nyere delikate malte flater på vegger og det er parkett på gulv.

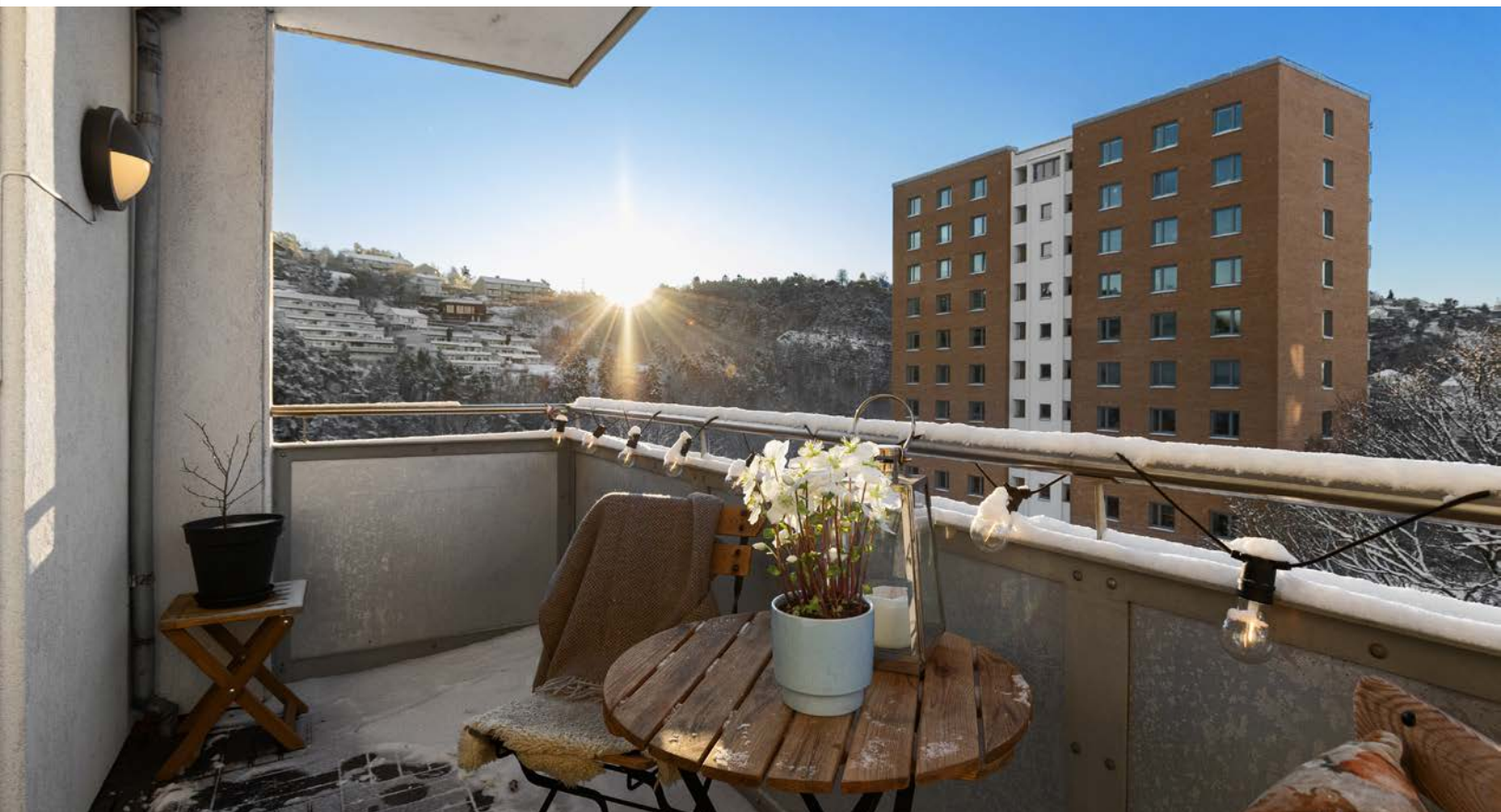


Det er god plass til sofagruppe for avslapping og kaffeselskap

Balkongen



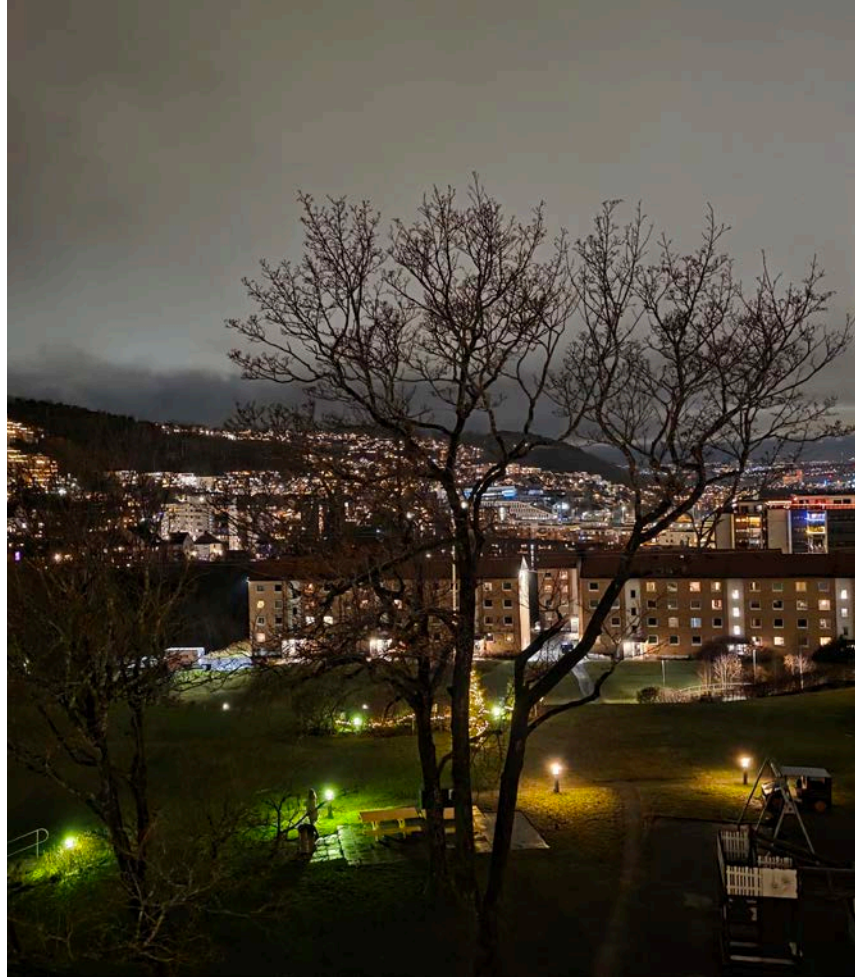
Fra stuen har man utgang til solrik, sydvestvendt balkong på ca. 6 m² med flott utsikt.



Her kan du innrede med sittegruppe og grill, perfekt når familien eller vennegjengen skal kose seg i flotte omgivelser.

Utsikten

Fra balkongen har du flott utsikt mot store
grøntområder, samt mot byen og fjorden



Kjøkken & spisestue



Lyst og tidløst kjøkken med ny innredning fra 2013. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter som gir et moderne og rent uttrykk.



De store benkeplatene gir gode arbeidsflater.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av nyere platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, noe som bidrar til et helhetlig og funksjonelt kjøkken med gode løsninger for hverdagen.



Dette er kjøkkenet for den som er glad i å lage mat.



Fin spisestuedel nær kjøkkenet. Dette gir et sosialt rom for deg som ønsker å underholde gjestene mens maten tilberedes.



For de som har behov for et lite hjemmekontor i tillegg til soverommene, er det plass til et skrivebord med stol.

Hovedsoverom



Hovedsoverommet er lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m.



Soverommet ligger skjermet og vendt mot grøntområdene i Lodalen og mot Ekebergskrenten.

Soverom II



Meget tiltalende soverom, perfekt som barnerom eller gjesterom. Dette rommet vender også ut mot de flotte grøntområdene og ligger meget skjermet.



Det er god plass til seng, nattbord, skrivebord, skap m.m.

Baderom



Baderommet har moderne innredning med bl.a. ny servant og underskap (2025)



Rommet har delikate lyse fliser på vegger, samt fliser med varmekabler på gulv. Det er malt himling.



Tiltalende baderom nyoppusset i 2016, i regi av boligselskapet.

Gang



Entréen gir et svært godt førsteinntrykk og setter tonen for resten av leiligheten.



Gangen har pent nyoppussede flater på vegger og det er eikparkett på gulv.

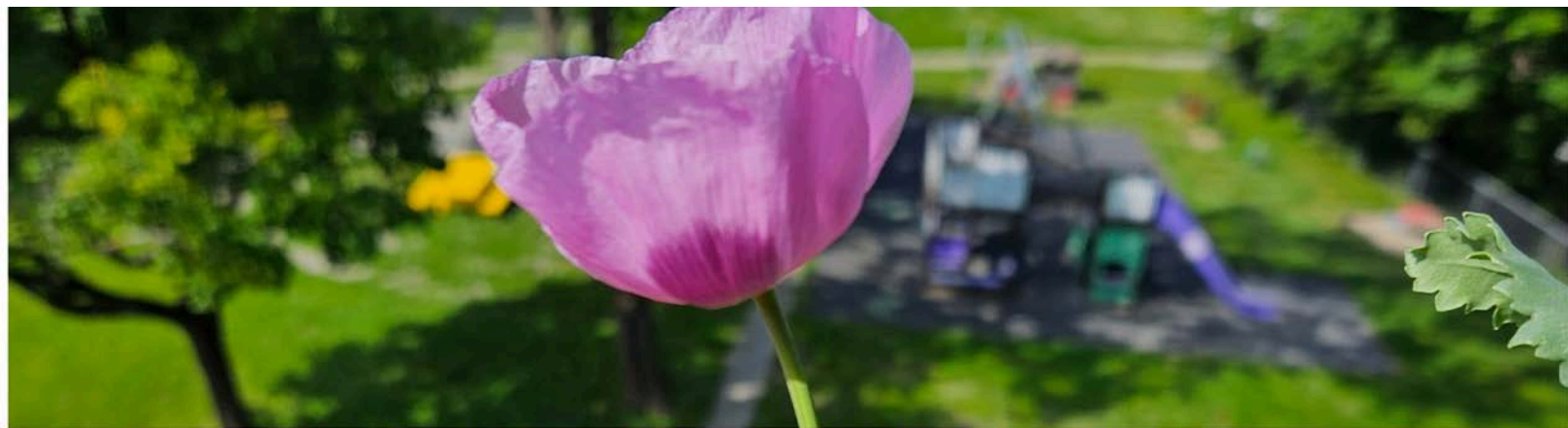


Velkommen inn i en lys og tiltalende entré med praktiske løsninger som oppheng for yttertøy, skoskap og skyvedørsgarderobe for god oppbevaringsplass.

Aksjelaget



Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, busker blomster og kastanjer. Lekeplass og sittegrupper med utsikt over byen og fjorden.

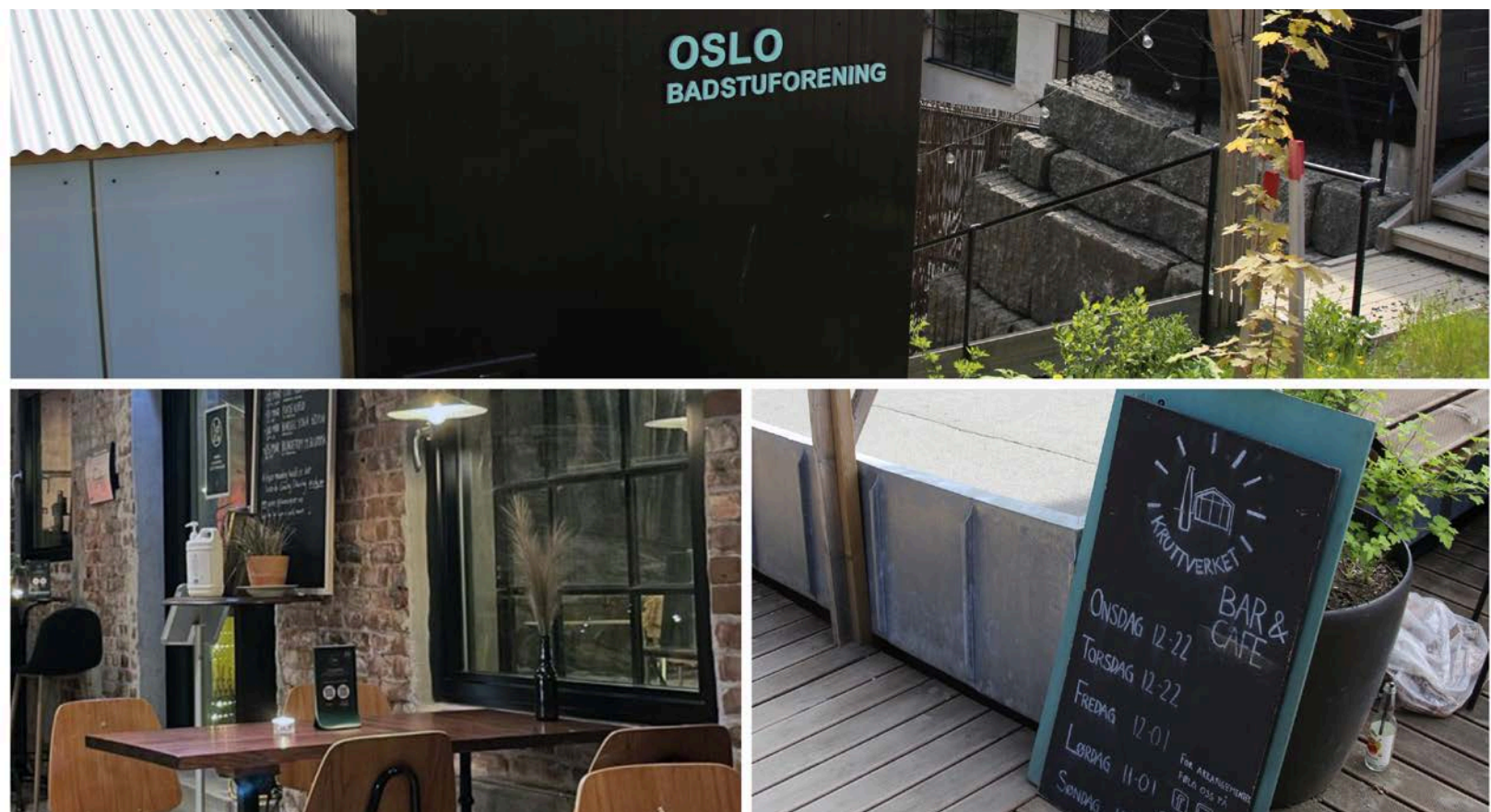


For de som har grønne fingre er det et hagelag. Her dyrkes både frukt og grønnsaker.

Nærområde



Boligen har nærhet til flotte Alnaelva med flotte turstier.



Som nesten nærmeste nabo finner du Oslo badstuforenings flotte badstue med garderobe, dusj og kaldvannskulp. Her finner du også Kruttverket, med Cafestemning på dagtid og barstemning på kveldstid.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Arnljot Gellines vei 35 , 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 15

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 22424-1279

Referansenummer: EA9103

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

 NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.

Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

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

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

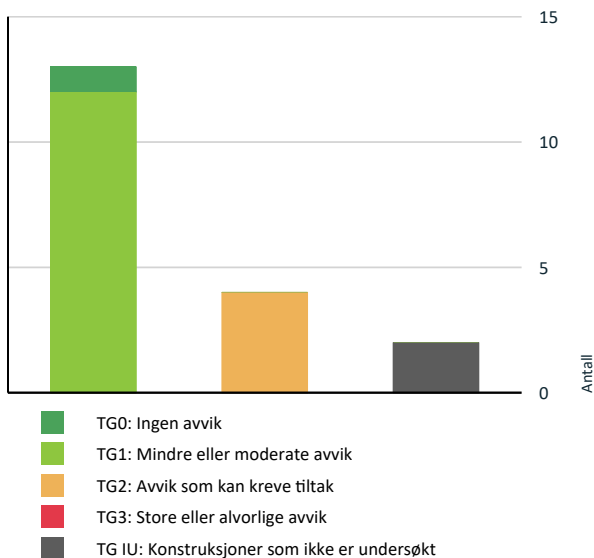
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

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

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

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

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

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](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016.

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

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongskyvedøren er produsert i 2016.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med gulvplater. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 6 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

INNENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,47 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørrbladet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2016, i regi av aksjelaget.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprekke i en flis i dusjonen.

Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsrapport

Alder: Ifølge eier fra 2016.

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

5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med glatte fronter.
- Veggskap med speil.

Sanitærutstyr:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggfestet klosett med innebygget susterne.
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2013.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Naturlig.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drenering fra skapet med utløp mot badet.

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

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluftsventiler i to soverom.

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

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

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer. En radiator i stuen fremstår noe nyere, øvrig fremstår eldre.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

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)?
Ja

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, nyere enn fem år.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

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

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

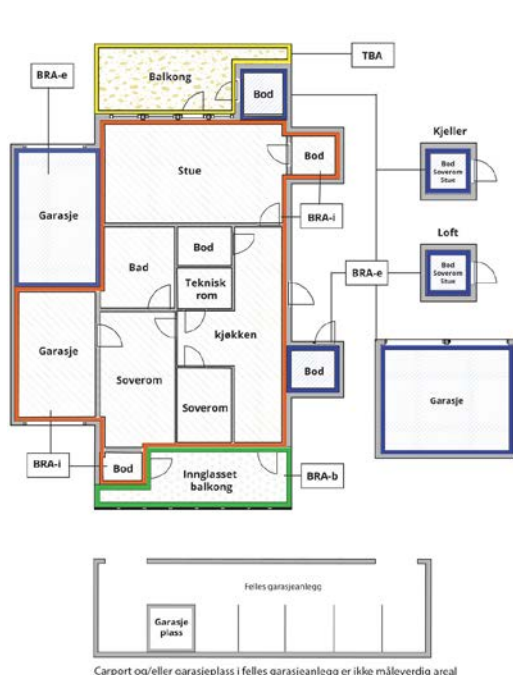
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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)		
5. Etasje	71			71	6
Kjeller		4		4	
SUM	71	4			6
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	2

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Gunnhild Håhjem	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Arnljot Gellines vei 35

Hjemmelshaver

Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
933200000		

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.12.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	17.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	17.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	18.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

Paul Weaver

Gunnhild Håhjem

Boligen

Arnljot Gellines Vei 35

0657 Oslo

0301-135/15/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ 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?

♦ Ja

Det har vært ett tilfelle av vannlekkasje i taket på badrom fra leilighet i etasjen over, som følge av sprekk i et vannrør. Dette ble meldt inn til borettslagets forsikringsselskap 1.januar 2025 og skaden er rettet opp via forsikringsselskapet. (Obos Forsikring).

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VB Gruppen / VB Oslo

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn en tørkemaskin, som stod på i ca 6 uker til det ikke lenger var fuktutslag i taket. Deretter ble deler av taket byttet ut. Det ble satt inn ny servantmøbel, vask og kran.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: S-Bygg i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alle badrom ble pusset opp / totalrenovert i regi av borettslaget

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble fornyet på badrommet, som del av totalrenovering i regi av borettslaget

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Bunnledningene ble rehabilitert i 2025 og nye bunnledninger ble etablert i kjelleretasjen. Alle rør ble skiftet i 2016, som del av rehabilitering av vannrør i kjøkken og badrom for hele borettslaget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: AS Watt

Beskrivelse av arbeidet: Tilsynsrapport fra Elvia/ Kontroll av elektriske anlegg den 25.11.2020 ga to avvik, som ble rettet av AS Watt i 2021.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det har vært feil på en radiatorovn i stuen som medførte vannlekkasje. Det ble byttet til en ny radiatorovn og det ble lagt nytt parkettgulv.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Håndtert av Borettslagets forsikringsselskap

Beskrivelse av arbeidet: Radiator i stuen ble skiftet ut. Det ble lagt nytt parkettgulv i stuen, som følge av vannskade.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Adresse

Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

Dato for energimerking
15.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-246673

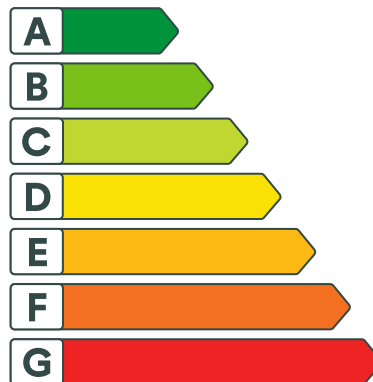
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
80291922

Gårdsnummer
135

Bruksnummer
15

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0504


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1960

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
71,0 m²

Oppvarmet bruksareal
71,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
134,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 348 kWh



Arnliot Gellines vei 35, 0657 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009250089 . Vår ref.: 6032-1-028

Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr: 933200000
Aksjonær: Håhjem, Gunnhild
Medaksjonær: Weaver, Paul
Leilighetsnummer: 028
Aksjeboenhetsnummer: 00025
Adresse: Arnljot Gellines Vei 29, 0657 OSLO
Aksjenummer: 54
Gnr. 135
Bnr. 3

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86838464.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Parkeringsplasser til leie i selskapet. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside <http://www.nkba.no>. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Dersom selger har parkeringsplass er han selv ansvarlig for å sende oppsigelse direkte til styret. Enkelte beboere har kjøpt garasje plass. Disse omsettes iht reglement i vedtektenes § 4.

Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Selskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato. Selskapet har inngått IN-avtale gjeldende fra mars 2018 med mulighet for IN-innbetaling pr. 30.03 og 30.09. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. De er 64 leiligheter som får andel av balkonglånet, disse har egen felleskostnadskategori for å dekke lånekostnaden. Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasje øker med 3,1 % fra 1. februar 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208119362
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,28%
Restsaldo: 13 372 496,00
Innfrielsesdato: 30.08.2063
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207436151
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,28%
Restsaldo: 62 579 670,00
Innfrielsesdato: 30.12.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 734,52,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter	1 920,96	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag	459,55	
Felleskostnader	4 203,00	4 333,29 fra 01.02.2026
Trappevask	151,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 394,-
Fradragsberettigede kostnader: 24 064,-
Annen formue: 28 806,-
Gjeld: 425 438,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208119362
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207436151
Restsaldo: 420 140,48
Kapitalkostnader: 2 305,82
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 420 140,48,-, pr. dags dato.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSV. 5 III * OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 11. 1. 71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr 135 bnr 15 bl. A Arnljot Gellinesvei 29.

Arbeids art

Boligblokk.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Stiftede Borettslag v/o.r.sakfører Larre, Prinsensgt. 26, Oslo 1.

Byggemelder

Ark.ne Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik, Kirkegt. 15, Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmermester Arnt Andreassen, Drammensvn. 20, Oslo 2.

Journalnr.

57/3449.

Avsluttende synsforretning

25.4.67.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

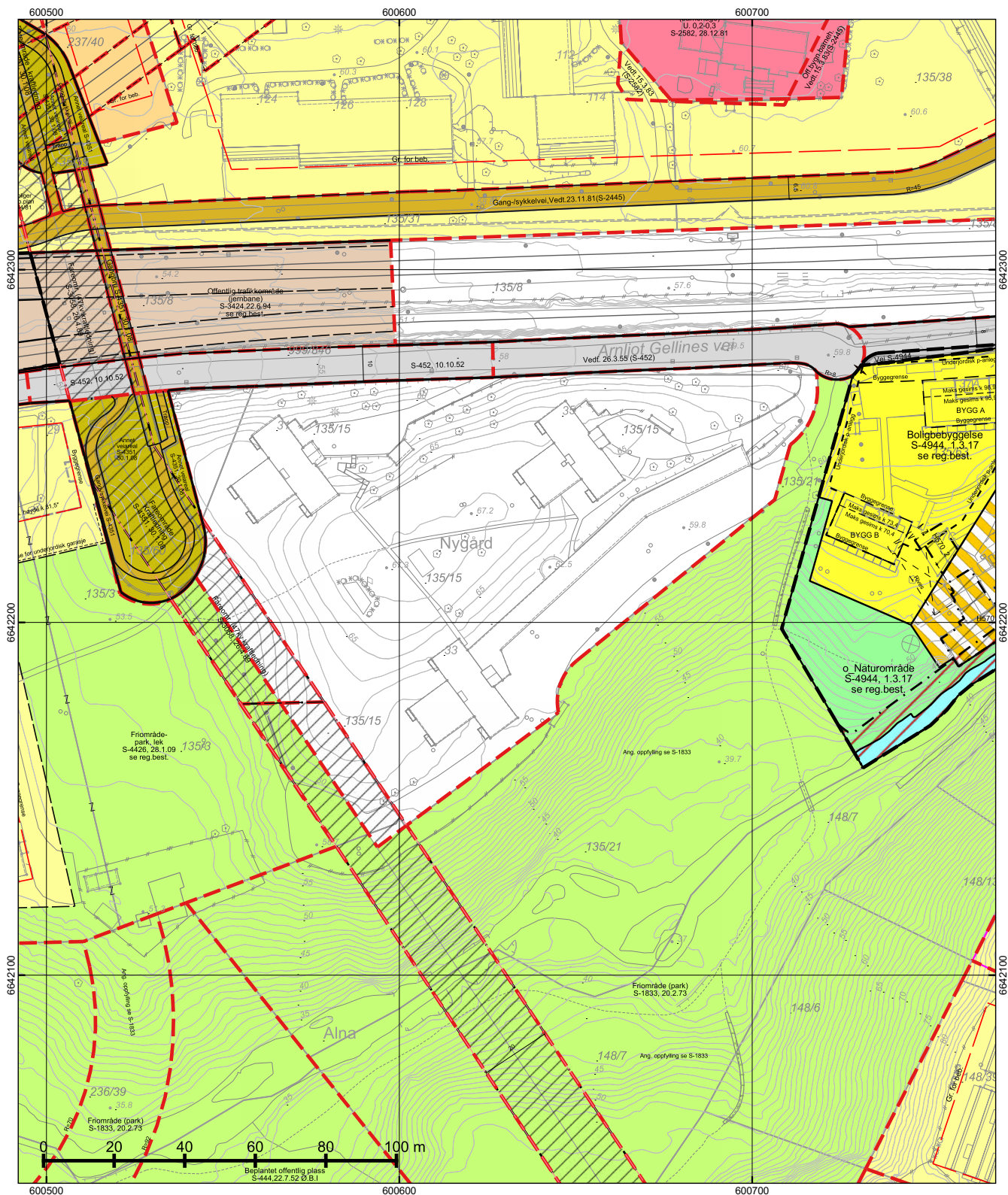
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

o.k.e.

Distriktingenier

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131, par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilattelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

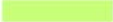
Dato: 17.12.2025
 Bruker: lks
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 333312/ 86524053	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV	
Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 35	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 135/15		

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	3020 - Naturområde		
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6032

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til generalforsamling i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Dato for generalforsamlingen:

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

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

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

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

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble rensset.

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

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 24_6032_EY.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vaskeriene åpnes alle dager.

Sak 8

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.

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

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ja, eller Nei

Sak 10

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 11

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 12

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 13

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 14

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 15

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

[Eksisterende tekst]

Balkonger

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

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

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

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

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

[Forslag til tilføyelse]

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 16

Oppgradering av fellesarealer. Fra, Aksel Næss (C95)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 17

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 18

Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 19

Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 20

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Haatveit

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Plettenberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Fjeldsgård Andersen

- Wenche Lise Kverneland

Vedlegg

1. Valgkomite Nygård (1).pdf

Sak 22

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Sak 23

Dugnadskomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem av dugnadskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av dugnadskomite:

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

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

Vaktmestertjeneste

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

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

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

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

Balkongprosjekt

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

Informasjonsarbeid

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

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

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

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

Øvrig arbeid

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

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 28.04.2025
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Dantcho Petkov /s/

Thomas Plettenberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.135/bnr.15

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	26 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 387

NOTE: 18

AKSJEKAPITAL

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

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

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

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

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	1 597 127

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1LF50-6OKY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 16:21:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1LF50-60KY7-3QJD0-W3STN-LL1MB-RM6U3

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

31 av 37

24_6032_EY.pdf

Ståle Sandvik Holm
Arnljot Gellines Vei 29
0657 Oslo

13.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

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

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

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

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

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

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

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

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

E) Valg av dugnadskomite, 2 eller flere kandidater

Valgkomiteens innstilling

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

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

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

Aksjeselskapets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Org.nr. 933200000

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

VALGKOMITEEN

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

ANDRE UTVALG

Dugnadskomite:

- Genevieve Chevalier
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Kjersti Toverud Klette

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som valgkomité foreslås:

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

E. Andre utvalg - Dugnadskomiteen

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

Dato .. 12.04.25 I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 6032 Selskapsnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

**Vedtekter
for
Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000**
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5. september 2007
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2009
Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2010
Endret på ordinær generalforsamling 26.05. 2011
Endret på ordinær generalforsamling 03.06.2014
Endret på ordinær generalforsamling 25. mai 2016
Endret på ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

(2)

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Omsetning og fremleie av garasjer

4-1 Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer

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

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

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

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

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

4-6 Aksjeeieren kan fremleie garasjeplassen etter søknad til styret

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

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

11-3 Oppløsning

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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Arnljot Gellines vei 35
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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