PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ARNLJOT GELLINES VEI 35 - VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Arnljot Gellines vei 35

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 180 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad vest Linje 37	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	7 min 0.5 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	7 min
Rema 1000 Etterstad	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	19 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min
Manglerud Vinmonopol	19 min

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	5 min
Vålerenga skole	11 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

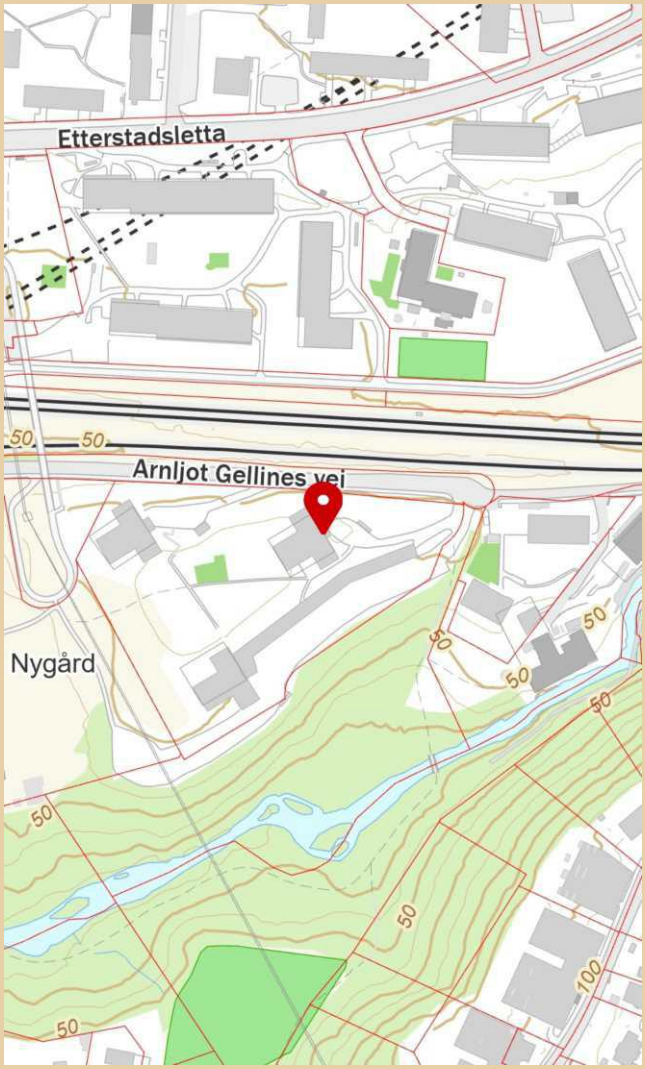
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Arnljot Gellines vei 35

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 180 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km	
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	13 min 1 km	
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km	
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.4 km	
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad vest Linje 37	6 min 0.5 km	
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.2 km	
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km	
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km	

BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.5 km	
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	7 min 0.5 km	
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	7 min
Rema 1000 Etterstad	7 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	19 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min
Manglerud Vinmonopol	19 min

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	5 min
Vålerenga skole	11 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

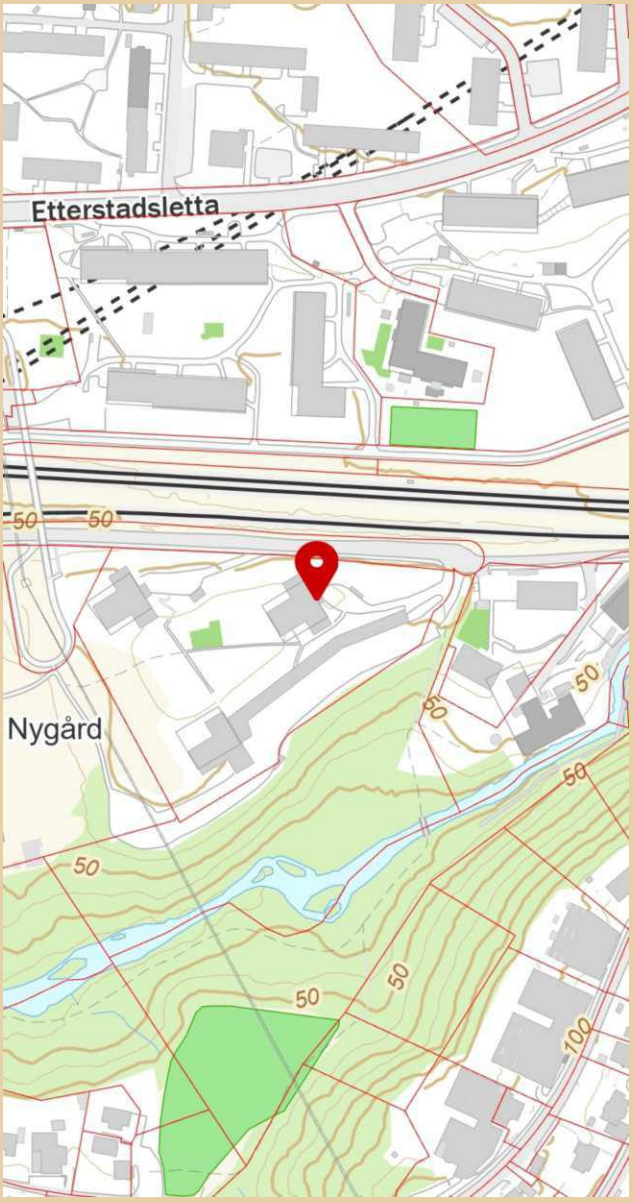
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Arnljot Gellines vei 35

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 180 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad vest Linje 37	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

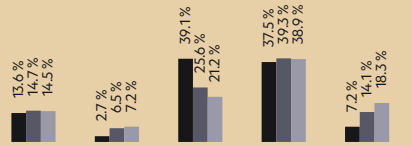
BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 å... 68 barn	7 min 0.5 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	7 min
Rema 1000 Etterstad	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	5 min
Vålerenga skole	11 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

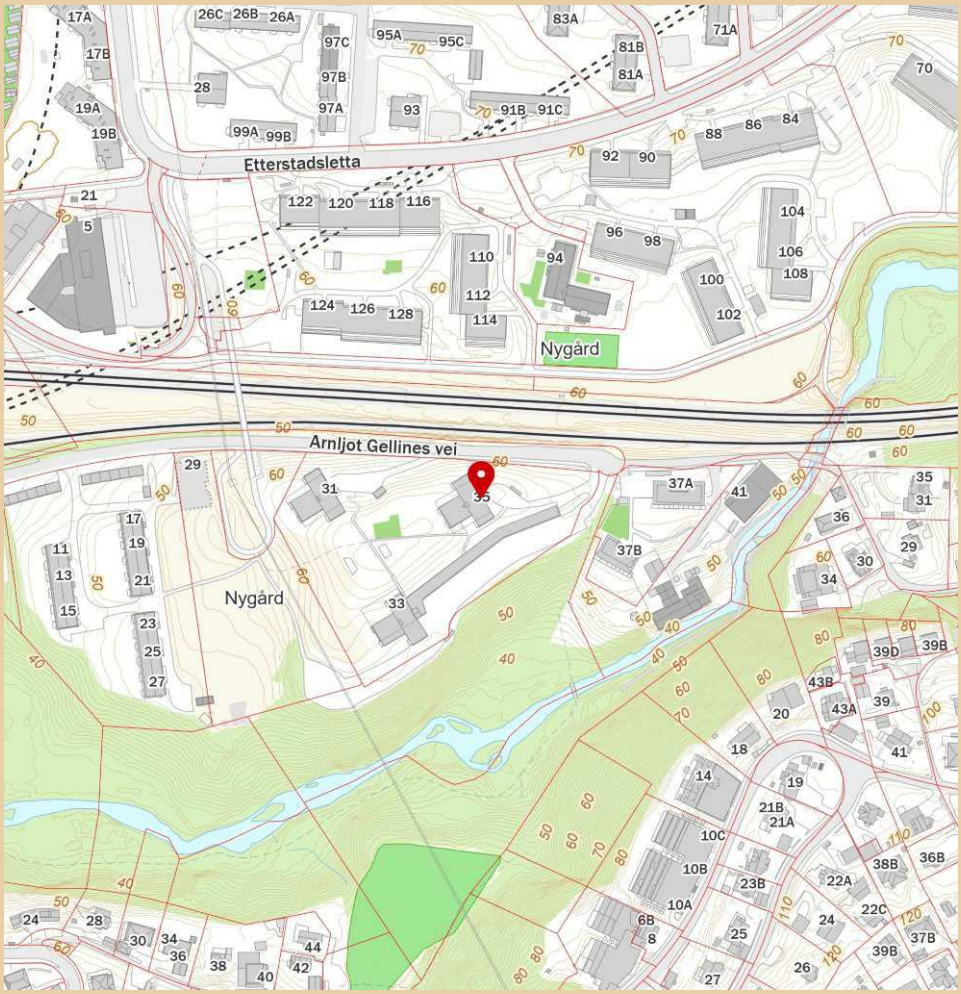
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

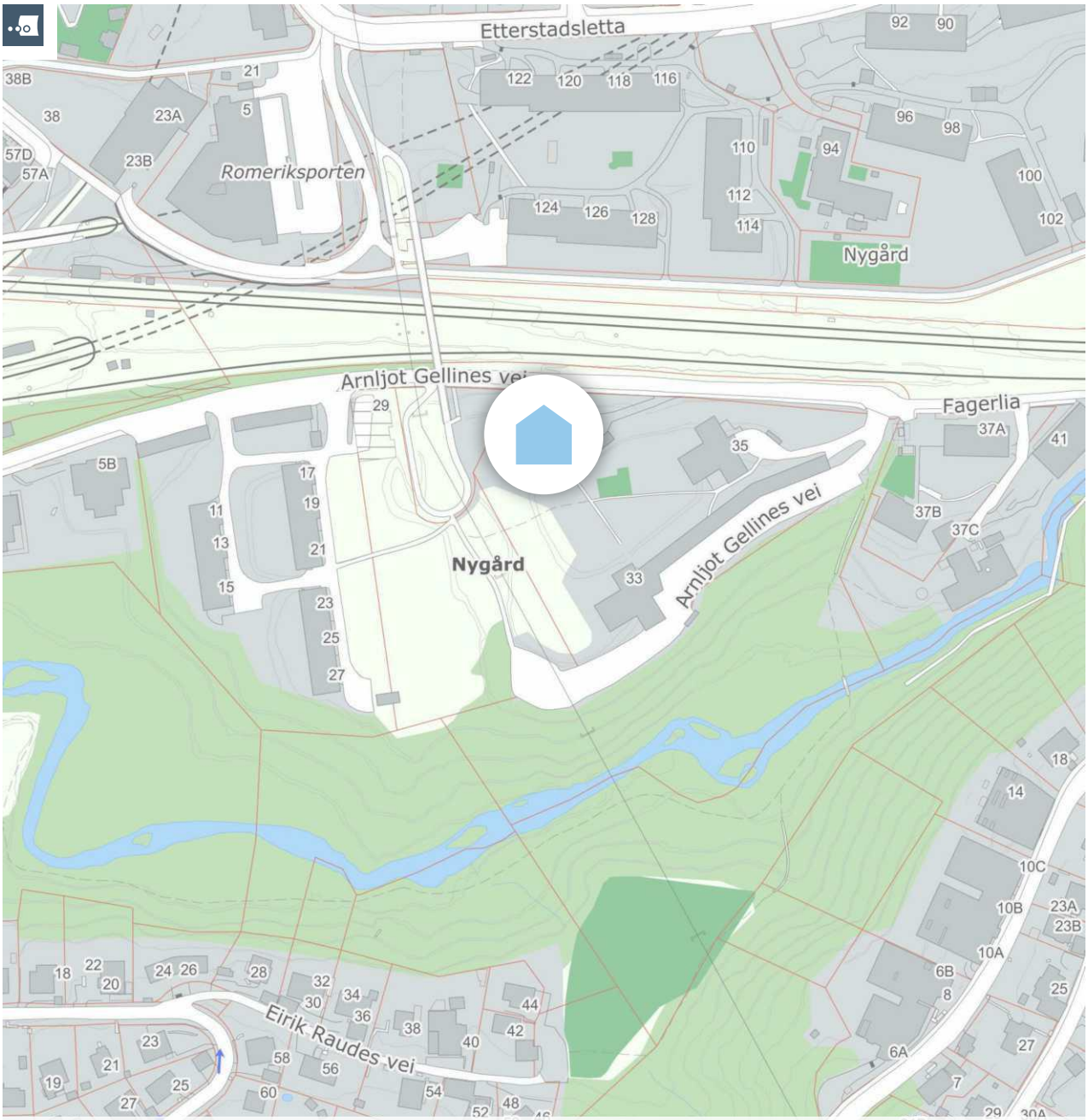
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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



Meglers verdivurdering

ARNLJOT GELLINES VEI 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 19.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 135 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYGÅRDSKOLLEN

Verdivurdert til

3 550 000

407 667	3 957 667	119 929
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	4 385
Formue	14 016
Soverom	1
Etasjer	4

Lekker 2-roms med balkong. God standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Leilighet

Arnljot Gellines vei 35 , 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 15

Aksjenummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2860 **Eiendomsverdi ref nr:** PW3506

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Nygårdkollen i bydel Gamle Oslo.

Overbygget balkong på 4 m².

Boligen er ligger i 4. etasje og består av entré, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 3 m².

Følgende oppgraderinger er blant annet gjennomført:

- Nye dusjvegger i 2023.
- Ny 1-stav eikeparkett i 2021.
- Nymalte vegger og himlinger i 2021.
- Nye garderober i entrè og soverom i 2021.

Boligselskapet har blant annet gjennomført følgende oppgraderinger:

- Nye balkonger i 2023.
- Nye balkongdører i 2023.
- Rehabilitering av bad og nye vann-/avløpsrør i 2016.
- Fasaderehabilitering, isolering og nye vinduer i 2015-2017.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra bergvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

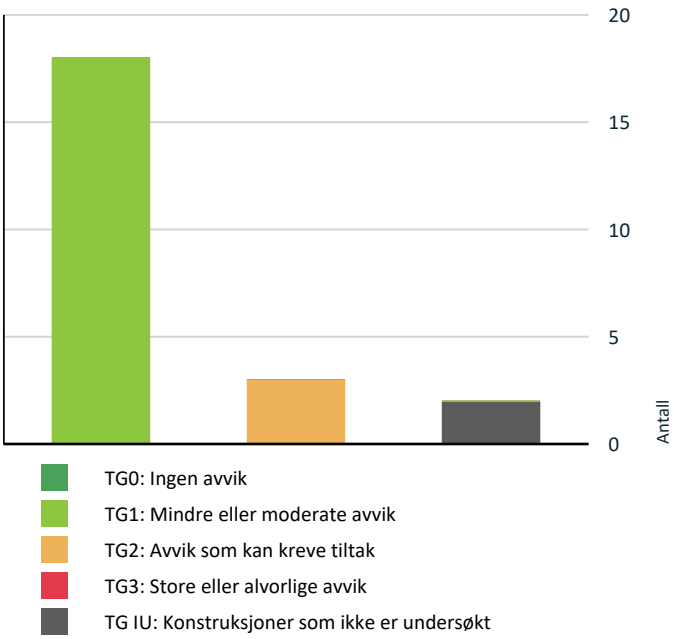
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Den opprinnelige planløsningen er endret ved at det er etablert eget soverom.
Det ble i tillegg etablert balkong i 2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2009. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 11 etasjer og kjeller. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending.
Flatt tak tekket med papp/membran.
Fasaderehabilitering og tilleggsisolering samt nye vinduer i 2015-2017.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2016.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2023.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong på 4 m² med utgang fra stuen.
Ny balkong i regi av Boligselskapet i 2023.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett fra 2021.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Nymalte overflater og nytt listverk i stue, kjøkken og soverom i 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malt glatt dør til badet.
Nyere glassdør til soverommet.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.
Levert og montert av Garderobeeksperten i 2021.
Garderobeskap med innredning på soverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2016.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger fornyet i 2023.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.

Det er observert noe krakelering i servanten.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007 med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2014 med nye benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri, håndtak, stekeovn, platetopp og nye elektriske kurser.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2014.
Det er i tillegg mekanisk romventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Forkrommede rør på badet.
Felles varmtvann. Nye vannrør i regi av Boligselskapet i 2016.
Rørfordelingsskap med automatiske vannstoppventiler og stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.
Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Nye avløpsrør i regi av Boligselskapet i 2016.
Det er opplyst om ny vannlås i kjøkkenbenken i 2024.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med romventilasjon på kjøkken og bad. Boligen for øvrig har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Stue og soverom har ventilering via åpningsbart vindu/balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Det er noe svak luftutskifting i stue og soverom med nåværende løsning men det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer fra felles bergvarmeanlegg.
Det er radiator på kjøkkenet og på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 5 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 25 A.
Fjernavlest måler.
Det foreligger samsvarserklæring for følgende arbeider:
- Ny dimmer for taklys i stuen i 2025.
- Nye stikkontakter, kabler og lys kjøkken i 2021.
- Rehabilitering av bad i 2016.
- Nye kurser til kjøkken i 2014.
- Oppgradert sikringsskap i 2009.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2009.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2009.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

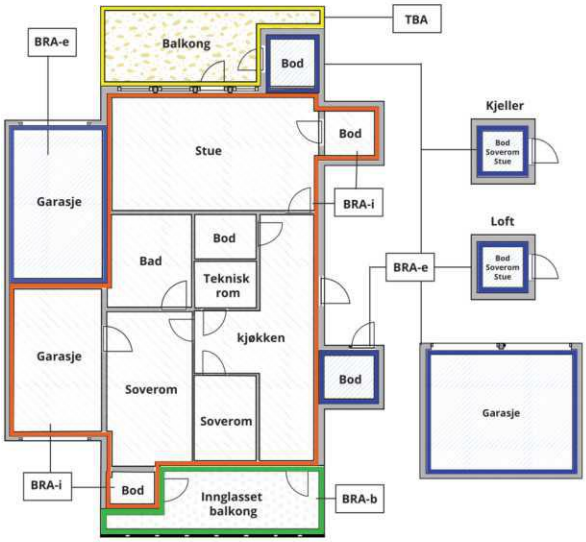
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	33			33	4
Kjeller		3		3	
SUM	**33**	**3**			**4**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad/wc, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 3 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Den opprinnelige planløsningen er endret ved at det er etablert eget soverom.
Det ble i tillegg etablert balkong i 2023.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Kristine Andersson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	15		0	13188 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

Hjemmelshaver
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Kommentar
Arealet er felles for hele Boligselskapet som har hjemmel til eiendommen.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/Nygårdkollen Boligaksjeselskap	933200000	H0402		Kristine Andersson

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Nygårdkollen i bydel Gamle Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 13188 m² som tilhører Boligselskapet.

Parkering

Beboerparkering i området.
Boligselskapet leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.10.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260213
Addresse	Arnljot Gellines vei 35		
Postnr.	0657	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristine Andersson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn dusjdører 2023Totalrehabilitering av bad 2016. Oppussingen er gjort i regi av aksjelaget i tidligere eiers botid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura og beskrivelse av dusjdører og arbeidSamsvarserklæring fra 2016

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rehabilitering av bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rehabilitering av bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sjekk av varmekabler og installert ny termostat. Totalrehabilitering av bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring Også kontrollert varmekabler, men dette var en garantisak etter badene ble pusset opp av Euro Elektro Installasjon AS, så har ingen dokumentasjon på dette.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget balkong, skiftet et vindu til balkongdør 2023Nye vinduer + oppgradering av fasader med teglstein 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Balco bekreftelse

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp flere stikkontakter + installert nye dimmere 2021. Utført kontroll av dimmer.2010: Det elektriske anlegget ble i sin helhet skiftet ut i regi av aksjelaget i tidligere eiers botid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektrisk arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av ventilasjonsanlegg 2009-2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av aksjelaget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv, sparklet vegger og bygget ny lettvegg til soverom i 2021

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bygget balkonger i 2023

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

USBL skal bygge en blokk på nabotomten, Nygårdslunden.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

Signert av *Kristine Andersson*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370629**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80291922**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,24**

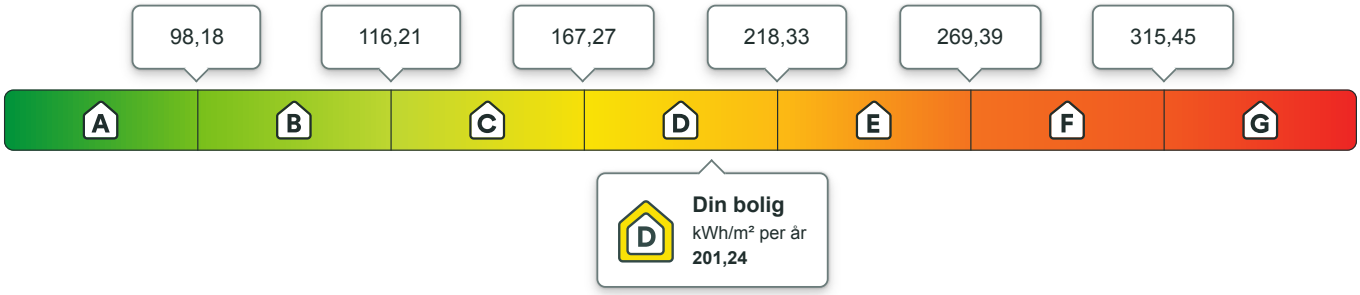
Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 640,89	**201,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Arnljot Gellines vei 35, 0657 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 14: 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 15: 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 16: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: arnljot gellines vei 35 (306260213) . Vår ref.: 6032-1-021 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr:	933200000
Aksjonær:	Andersson, Kristine
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	021
Aksjeboenhetsnumer:	00189
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 35, 0657 OSLO
Aksjenummer:	43
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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 garasjeplass. 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. Det 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.:	98207436151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	61 019 823,36
Innfrielsesdato:	30.12.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208119362
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	13 276 821,00
Innfrielsesdato:	30.08.2063
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: 4 385,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820811936; IN lån 2 - Akonto renter	1 003,38	
Lån nr: 9820811936; IN lån 2 - Akonto avdrag	150,52	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter	877,40	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag	218,16	
Felleskostnader	1 984,68	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	483,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 840,-
Annen formue:	14 016,-
Gjeld:	411 477,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207436151
Restsaldo:	190 127,20
Kapitalkostnader:	1 095,86
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208119362
Restsaldo:	217 540,20
Kapitalkostnader:	1 169,41
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 407 667,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 83 81.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Geir Haatveit, e-post: styret@nkba.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Revidert 28. mai 2018
Revidert 25. mai 2016
Revidert 4. juni 2015
Revidert 3. juni 2014
Revidert 3. juni 2013
Revidert 10. mai 2012
Revidert 26. mai 2011
Revidert 31. mai 2010
Revidert 4. juni 2008
Revidert 31. mai 2007
Revidert 01.02.2022
Endret på generalforsamlingen 09.06.2022

1. GENERELT

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

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

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

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet

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

2. LEILIGHETEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER.

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

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

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

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

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

4. HUNDEHOLD.

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

5. SØPPEL, RENHOLD.

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

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

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

6. VASKERIENE.

Vaskeriene tillates bare brukt etter liste oppsatt av styret. For selve bruken av vaskeriene gjelder særskilt instruks. Døren til vaskeriene skal holdes lukket under vaskingen. All lufting skal skje gjennom vinduene.

Maskiner, tørkeskap og vaskerilokaler skal forlates i rengjort stand. Om vinteren er det viktig å påse at vinduene blir lukket. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av ordensreglementet.

Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Boligselskapet har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarving av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til vaskeliste.

Vasketider: Mandag – søndag 07:00 – 22:00

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

7. TRAPPER, HEISER, FELLESROM, KJELLER ETC.

Trappeoppganger, kjellerganger o.a. fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppbevaringssted for private eiendeler uten særskilt avtale.

All pappemballasje og tomkasser etc. er forbudt å oppbevare i kjellerbodene på grunn av brannfare.

Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, heiser, fellesrom, kjeller etc.

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Alle kjellerdører skal holdes låst. Om vinteren skal kjellervinduene være lukket, slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås. Oppbevaring av brannfarlig væske og gass er forbudt.

Lek i trappeoppgangene og ballkasting mot ytterveggen er forbudt. Ski, kjelker, sykler o.l. må ikke settes mot malte vegger, inne eller ute, så veggene skades. Ting som stadig nyttes, må anbringes på anvist plass i "fellesstall" - eller oppbevares i egne boder.

Leieboerne har ikke adgang til fyrrom eller elektrisk tavlerom uten særskilt tillatelse. Vaktmesteren har ansvaret for regulering av oljefyr og varmtvannsanlegg.

Eventuelle feil ved fellesanlegg (vaskeri o.l.) meddeles vaktmesteren så snart som mulig.

Ytterdører, kjellerdører, dører til fellesrom og garasjedører skal være låst hele døgnet. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel. Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Beboere påser at lys slukkes i kjellerboder og andre fellesarealer når disse forlates - spar strøm den går på felles regning.

8. FELLESAREAL.
Boligselskapets område med plener, beplantninger og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal utvises alminnelig renslighet. Ved sykling på området må utvises den største forsiktighet.

Ved kjøring på boligselskapets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. P-plassene skal kun benyttes av biler som er i daglig bruk.

9. PLIKTER/ANSVAR.
Innehaver av leilighet blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig (husleielovens §§ 20 og 21).

Styret og vaktmester påser at ordensreglene blir fulgt.
Forøvrig henvises til leiekontrakt og "Vis hensyn" - som beste retningslinje for å oppnå godt naboskap.

10. BRUK AV PARKERINGSPLASSER.
Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringslasser på området. Disse plassene leies ut fortløpende og følger ikke leiligheten dersom salg av denne. Ved framleie beholdes dog parkeringsplassen, som da kan benyttes av midlertidig leietaker. Det er viktig og bemerke at:
Det er kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering.

11. KONTAKTPERSONER.
Har du spørsmål rettes disse skriftlig til styret, fortrinnsvis per e-post til

styret@nkba.no Kontaktinformasjon til styret og vaktmester finnes i oppslag i hver blokk samt på www.nkba.no

12. GYLDIGHET.

Disse ordensreglene erstatter tidligere gitte regler.

Styret i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Tillegg til Husordensreglene
Revidert 14.08.2024

Å bo hos oss: Velkommen til Nygårdkollen Boligaksjeselskap (NKBA)

Vi ønsker deg velkommen til NKBA, og håper at du vil finne deg til rette her. Det er sikkert mange ting som er nye og ukjente. Det kan også være spesielle forhold som er typiske for akkurat NKBA. Styret vil gjerne at du skal bli kjent med noe av dette, slik at du snarest mulig føler deg hjemme her.

Aksjeleilighet

En aksjeleilighet er mye lik en borettslagsleilighet, men isteden for å kjøpe en andel kjøper du en aksje med tilknyttet leierett til en bestemt bolig. Du blir medeier (aksjonær) i boligselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Dokumentasjonen for at du eier en aksje i aksjeselskapet fremkommer ved at du blir notert som eier i aksjeeierboken. Prisen for en aksjeleilighet regnes ut på samme måte som for en borettslagsleilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører for NKBA er OBOS Eiendomsforvaltning. Det betyr ikke at OBOS eier leilighetene eller boligselskapet vårt. Vi har inngått kontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning som fører regnskapet og krever inn husleie. For disse tjenester må boligselskapet betale årlig honorarer til OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret

Styret i NKBA består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige driften av boligselskapet og generalforsamlingen er den høyeste myndighet. Oppslagstavlen og hjemmesidene våre, www.nkba.no, vil alltid inneholde kontaktopplysninger til styret. Styret kan kontaktes via epost: styret@nkba.no.

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligaksjeselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, og kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styrets viktigste oppgaver:

- styre NKBAs økonomi og foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder å foreta nødvendige reguleringer av husleie
- følge opp arbeidsgiveransvar overfor ansatte
- påse at selskapet oppfyller krav til helse, miljø og sikkerhet
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, og bomiljøtiltak iht budsjett
- godkjenne nye aksjeeiere og behandle søknader om fremleie
- samarbeid med tillitsvalgte håndheve boligaksjeseksapets husordensregler
- behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser
- behandle aktuelle saker på jevnlige styremøter
- anvise fakturaer til utbetaling
- administrere utleie av parkeringsplasser

Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger. Protokollen legges ut på www.nkba.no.

Henvendelser fra aksjonærer om leilighetene skal rettes til styret.

Ved bruksoverlating (fremleie) rettes henvendelsen først til eier. Når det gjelder forsikringssaker vedr. leiligheten (ikke innbo), husleiespørsmål, purringer, utkastelser og salg av leiligheten kan henvendelsen rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning.

Fellesareal

Boder

I inngangsetasjen/underetasjen/kjelleren finnes rom med boder til hver leilighet. Det er ikke tillatt å hensette brannfarlige væsker, gassbeholdere eller annet farlig eller ulovlig materiale av noe slag her.

Ekstra boder

Det er ekstra boder til utleie i hver blokk. Kontakt styret for å forhøre deg om det ledige boder.

Sykkelrom

Alle blokker har et eget rom forbeholdt hensetting av sykler. Se informasjonspermen.

Barnevognsparkering

Det er et eget rom for barnevognsparkering i hver blokk. Rommet ligger i inngangsetasjen vis-a-vis heisene. I blokk C (nr 33) er rommet i nederste inngangsetasje (-1).

Husk at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander (herunder barnevogner) i oppgangene, da disse er rømningsveier og må holdes fri for alle hindringer! Kun dørmatter er tillatt.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokker, som kan benyttes av alle beboere. Vaskeriene er utstyrt med to vaskemaskiner og én tørketrommel.

I vaskeriene betaler du med bankkort eller Vipps. Se oppslag i vaskeriet for veiledning til bruk av automaten.

Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet. Vasketiden er:

mandag t.o.m. søndag: 07-22
Vaskeriet er stengt skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, julaften, samt første og annen juledag.

Les bruksanvisning og regler på oppslag i vaskeriene eller på www.nkba.no. Ved spørsmål kontakt styret.

Avfall, kildesortering

Det er avfallsbeholdere for kildesortert avfall og papir utenfor hver blokk.
Avfall skal kildesorteres. Poser for plast- og matavfall henter du gratis hos Rema 1000, eller annen matbutikk.

Glass og metallemballasje skal sorteres og kastes i egne beholdere. Beholder for glass og metall er i Arnljot Gellines vei vis-a-vis innkjørselen til A/C-blokken.

Miljøfarlig avfall skal behandles særskilt, ved at det innleveres på nærmeste stasjon for dette. Nyttige adresser finnes på http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

NKBA deltar i Renovasjonsetaten sin innsamling av farlig avfall i borettslag/sameier, fortrinnsvis om våren, dvs. før sommerferien. Innsamlingen vil bli annonsert ved egne oppslag.

I forbindelse med dugnad (april/mai måned) blir det plassert en container utenfor søppelskuret i hver blokk, og denne kan beboerne benytte til å kaste større ting som ikke går ned i søppelkassen. Det skal ikke kastes farlig avfall eller elektriske artikler i disse.

Det er forbudt å hensette søppel eller andre gjenstander i fellesarealer.

TV og Internett

Leverandør av TV og internett er Telia. Kostnadene for grunnpakken er inkludert i husleien, ekstratjenester faktureres hver beboer direkte av Telia. Telia Kundeservice har telefonnr 924 05 050.

Se oppdatert informasjon på www.nkba.no for informasjon om hva grunnpakken inneholder.

Ved eierskifte og fremleie skal TV-dekoderne ikke følge leiligheten, men leveres tilbake til Telia. Ny eier får utlevert nye bokser. Hjemmesentralen (veggboksen) skal forbli i leiligheten. Kontakt Telia kundeservice for veiledning.

Nærmere informasjon om avtalen finnes på http://www.nkba.no/.

-
- **Porttelefon**

Dørene i inngangspartiet er låst hele døgnet, og kan åpnes via porttelefon montert i hver leilighet. For vår alles sikkerhet: slipp ikke uvedkommende inn!

Trappevask

Trapper og korridorer i hver etg. vaskes av ekstern firma. Dette er en del av fellesutgiftene og inngår i husleien. Dørmatten bør fjernes på vaskedagen.

HMS - Internkontroll

Styret i NKBA plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene. Styret arbeider med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

Gassbeholdere

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i leiligheten eller i bodene.

Bestilling av nøkler

Nøkler til leiligheten **må** bestilles gjennom styret. Dette skyldes at det er installert såkalte systemsylindre, og enhver bestilling må autoriseres før låsmesteren kan lage nye nøkler. Disse passer imidlertid kun til de respektive leilighetene, og øvrige fellesarealer iht. boligselskapets låseplan. Også dørskilt og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Nøkler til sykkelstall samt nøkkellås til vaskeriet kan kjøpes av styret.

Husordensreglement

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet og vedtekter blir fulgt. Disse, samt annet regelverk av interesse finnes på www.nkba.no. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal sikre oss alle orden, ro og hygge i våre hjem.

Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

Alle som ønsker å kjøpe aksje/leilighet i boligaksjeseklskapet skal formelt godkjennes av styret. Også bruksoverlating (fremleie) krever godkjennelse av styret. Salg av leilighet besørges av den enkelte gjennom megler. Salget skal meldes OBOS Eiedomsforvaltning og godkjennes av styret.

Ønske om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret via OBOS Eiendomsforvaltning på søknadsskjema som du finner på www.nkba.no.

Garasje/parkeringsplass

Det er 35 garasjer som eies av den enkelte. Salg av garasjer skal skje ved oppslag, men eier bestemmer hvem som får kjøpe.

NKBA disponerer et større antall parkeringsplasser til leie. Skjemaer for kjøp/salg av garasje samt skjema for søknad om parkeringsplass ligger på www.nkba.no. Utfylt skjema sendes styret@nkba.no eller puttes i styrets postkasse i A-blokken/nr. 35. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass faktureres for et halvt år av gangen, og at gjenværende forskuddsbetalt leie ikke refunderes dersom man sier opp i fakturaperioden.

Det er også 10 gjesteparkeringsplasser. Disse ligger innerst ved snuplassen bak C-blokken.

Ladestasjoner

Det er seks ladestasjoner til el-biler som kan benyttes av beboere. Informasjon om bestilling av ladekort finnes på www.nkba.no. Det er kun tillatt å benytte plassene til lading, og ikke som parkeringsplass.

Forsikring

Bygningsforsikringen besørges av styret og belastes gjennom felleskostnadene. Forsikringen inkluderer **ikke** innbo i den enkelte leilighet, og det anbefales at den enkelte tegner innboforsikring. Slik forsikring gir deg nødvendig økonomisk trygghet hvis dine eiendeler blir skadet i en brann, blir borte på grunn av innbrudd, eller hvis de blir ødelagt av vann.

Når du overtar en leilighet er det viktig at du forvisser deg om at det ikke er gjort uautorisert arbeider med vann/avløp eller elektriske installasjoner, heller ikke i din del av sikringsskapet. **Alt** arbeid i sikringstavlen og endringer på kabelgjennomføringer **skal** godkjennes av styret. Ved tilfeller der det viser seg at skade har oppstått pga uautorisert arbeid, vil egenandelen for forsikringsutbetalingen blir belastet nåværende andelseier.

Regress vil bli vurdert, slik at nåværende eier vil måtte betale alle omkosningene forbundet med skaden.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009/10 t.o.m. sikringsskapene. Anlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar. Dersom tidligere eier ikke har foretatt oppgraderinger bør du vurdere å gjøre dette. Kontakt styret ved spørsmål.

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget går fra boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Som eier av det resterende elektriske anlegget har NKBA krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører endringer på anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon som oversendes styret. Se også eget vedlegg om boligeiers ansvar for det elektriske anlegget.

Balkong

Faste installasjoner over balkongens brystning må avklares med styret, da dette kan endre fasadeinntrykket.

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

- For 3/4-roms: Lampe skal monteres på høyre side av balkongdør (sett fra utenfra)
- For 1-roms: Lampe skal monteres senter mellom balkongdør og stue/sovealkove-vinduet.
- Lampe skal monteres 175 cm senter fra balkonggulv.
- Lampe skal være av type SG Armaturen Uno Grafitt.
- Andre typer lamper eller plasseringer er ikke tillatt.

Styret skal kontaktes før evt. innglassing av balkong. Ved innglassing må dette ikke gjøres på en måte som blokkerer/glasser inn ventilasjonsluke til naboleilighet.

Oppussing av leiligheten

Ønsker du å pusse opp leiligheten din, er det visse regler du må ta hensyn til. Oppussing av bad og kjøkken er søknadspliktig til styret. Det skal benyttes autoriserte fagfolk til slike arbeider. For ordens skyld bør du alltid kontakte styret i forkant dersom du ønsker å pusse opp og oppussingen omfatter elektrisk anlegg, våtrom eller bygningsmessige installasjoner.

Se eget skriv om oppussing i informasjonspermen eller på www.nkba.no.

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

Sentralvarme

NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai. Når felles varmeanlegg skrus på om høsten bør radiatorene luftes. Dette gjøres med en spesiell luftenøkkel. Kontakt styret dersom du ikke vet hvordan du skal lufte radiatoren. Ved lekkasje, ta kontakt med styret straks.

Ventilasjonsanlegget

Hver leilighet skal ha luke til ventilasjonsanlegg på kjøkken og bad. Disse lukene er knyttet til de felles ventilasjonsanleggene i hver respektive blokk. Av tekniske grunner er det forbudt å koble andre vifter (for eksempel avtrekksvifte over komfyr) til det felles ventilasjonsanlegget. Dersom ventilasjonsanlegget skal fungere optimalt, er det viktig at

leilighetens andre luker ikke lukkes helt, heller ikke om vinteren. Se informasjonsskriv du mottok kort tid etter innflytting.

Eiermessige avgrensninger

Andelseier er eier av én (av 196) aksje i NKBA, og denne aksjen gir evig leierett til den aktuelle leiligheten, forutsatt at felleskostnader betales og at vedtektene og husordensreglene følges.

Fastmontert innbo eies av den enkelte aksjeeier, med unntak for radiatorene, som eies av NKBA. Det er likevel aksjeeier som har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten for radiatorene. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

Sluk på bad

Det er viktig at du jevnlig kontrollerer og renser sluket på badet. Bruksanvisning for å rense sluk finner du i mappen du mottok ved innflytting, eller på www.nkba.no.

Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler

tilhører bygningsmassen og er finansiert gjennom NKBA. Det er likevel aksjeeier som har har bruksretten så vel som vedlikeholdsplikten. Styret må kontaktes dersom det skulle oppstå skader eller feil.

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 (enkeltpersoner) 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 slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. 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 aksjeeierer 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte
Tillitsvalgte og ansatte skal arbeide for beboernes beste og i tråd med lover, regler og etiske normer. Alle skal opptre på en slik måte at det ikke reduserer beboernes tillit eller er til skade for boligselskapets omdømme.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet 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 besluttes 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6032
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til årsmøte i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Dato for årsmøtet:
2. juni 2026 kl. 18:00, Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
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. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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
Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024 – 2025: Rehabilitering av bunnledninger i alle tre blokker
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, skiftet alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.
2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset

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 Eiendomsforvaltningvia 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. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri
9. Utvidelse av innelåst sykkelparkering
10. Lås til sykkelrom
11. Fjerne skilt
12. Retningslinjer for valgkomiteen
13. Retningslinjer for dugnadskomiteen
14. Valg av tillitsvalgte

15. Valgkomite

16. Dugnadskomite

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at boligselskapets rådgiver, John Mankarios velges som møteleder.

Forslag til vedtak
John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjennelse 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen 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 2025.pdf
2. 6032_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor.

Sak 8

Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har mottatt to forslag fra Thea Marie Valler og Maria Trosviken om sykkelparkering :

- **Forslag 1 (se sak 9):** Etablering av nye, sikre sykkelhus utendørs.
- **Forslag 2 (se sak 10):** Oppgradering av sikkerheten (kodelås) i sykkelrommet i det gamle fryseriet.

Styret har vurdert begge forslagene nøye, og sett dem i sammenheng med tidligere behandlinger i generalforsamlingen. Historikken viser at behovet for sykkelparkering har vært anerkjent, men at foreslåtte løsninger over flere år enten ikke har latt seg gjennomføre innen vedtatte kostnadsrammer, eller har falt bort som følge av lav interesse.

Beregninger viser at etablering av nye sykkelhus (Forslag 1) vil medføre så høye kostnader at en selvfinansierende løsning vil kreve en månedlig leiepris i størrelsesorden 400–500 kroner per plass. Styret vurderer dette som lite realistisk basert på tidligere erfaring med betalingsvilje. Vi viser her til styrets innstilling til dette forslaget.

Samtidig ser styret verdien ønsket om økt sikkerhet i eksisterende sykkelrom. For å møte behovet for trygg parkering uten å påføre fellesskapet nye, betydelige investeringer, fremmer styret derfor et kompromissforslag.

Forslaget

Styret foreslår å benytte sykkelrommet i det gamle fryseriet som en **valgfri plusstjeneste**, med følgende innretning:

- **Adgangskontroll:** Det installeres kodelås eller elektronisk lås på døren.
- **Utleiemodell:** Rommet disponeres som betalt sykkelparkering med avgrenset tilgang, der kun beboere med aktiv leieavtale har adgang.
- **Prissetting:** Ved å benytte eksisterende bygningsmasse fremfor nybygg kan leieprisen settes vesentlig lavere (kr. 100-150 pr mnd) enn ved etablering av nye sykkelhus, samtidig som kostnader til installasjon, drift og vedlikehold kan dekkes.

Begrunnelse og vurdering

1. Kostnadseffektivt kompromiss
Forslaget ivaretar både behovet for økt sikkerhet og hensynet til kostnadseffektiv gjennomføring, ved å oppgradere eksisterende arealer fremfor å investere i nye, kostbare løsninger.

2. Økt sikkerhet for de som trenger det
Enkelte beboere har kostbare sykler, herunder elsykler, som tilsier behov for høyere sikkerhetsnivå enn det åpne sykkelrom gir i dag. Adgangskontroll vil redusere ferdsel og kan redusere risiko for tyveri og skade.

3. Likebehandling og rettferdig kostnadsfordeling
Styret legger også vekt på hensynet til likebehandling, jf. aksjeloven §4-1. Når et tiltak i praksis kun kan benyttes av et begrenset antall aksjonærer, samtidig som kostnadene ellers ville blitt belastet fellesskapet gjennom felleskostnadene, tilsier dette at kostnader og nytte må stå i et rimelig forhold. Styret vurderer derfor at en slik løsning bør baseres på brukerbetaling.

4. Bevaring av gratistilbudet
Selv om dette spesifikke sykkelrommet blir betalingspliktig, vil boligselskapet fortsatt ha flere andre sykkelrom med gratis tilgang for alle beboere. Samlet vurderer styret at kapasiteten for gratis sykkelparkering fortsatt er tilstrekkelig.

Oppsummering

Styret vurderer at etablering av «Sykkelparkering Pluss» er en ansvarlig og gjennomførbar løsning som gir beboerne et valgfritt tilbud om økt sikkerhet, uten å påføre fellesskapet nye investeringer. Forslaget bygger på de forhold som er påpekt i begge de nevnte forslag, og representerer et balansert og kostnadseffektivt kompromiss.

Beboere fra alle blokker vil kunne leie plass i sykkelrommet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at sykkelrommet i det gamle fryseriet ved blokk C disponeres som betalt sykkelparkering med adgangskontroll. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepris og nærmere vilkår. Gjennomføring forutsetter tilstrekkelig interesse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at sykkelrommet i det gamle fryseriet ved blokk C disponeres som betalt sykkelparkering med adgangskontroll. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepris og nærmere vilkår.

Sak 9

Utvidelse av innelåst sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Thea Marie Valler og Maria Trosviken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for ekstra kapasitet på sykkelparkeringen. Selv etter opprydning blir flere sykler stående og lene seg mot hverandre slik at man til tider må flytte på flere sykler for å få tak i sin egen. NKB er plassert i fin sykkelavstand til mange målepunkter og beboersammensetning gjør det sannsynlig at etterspørsel etter sykkelparkering vil øke fremover. Sykkelparkering av god kvalitet vil også øke attraktiviteten til NKB.

Spørsmål om sykkelparkering har vært tema for generalforsamling tidligere. Mellom 2021 og 2024 har man gått fra å ha vedtatt et forslag om å bygge sykkelskur, til forslag om bruk av garasjer, men begge løsninger har til slutt blitt forkastet. Generalforsamlinger tidligere har gitt uttrykk for behov, men at det ikke har latt seg gjennomføre av ulike grunner.

- På Generalforsamling 27.05.2021 (sak 7) ble det fremmet forslag om økt kapasitet på sykkelparkering, og å omgjøre tre parkeringsplasser til å bygge et skur. Det ble da vedtatt at man skulle innvilges opp til 30.000 til å etablere sykkelskur.
- På Generalforsamling 09.06.2022 (Forslag B) kom det fram at tidligere forslag om å bevilge 30.000 til å etablere sykkelskur ikke lot seg gjøre innenfor prisrammen. Pris ble estimert til 500.000–1.000.000 kr. Styret foreslo å bruke selskapets 2 garasjer til sykkelparkering. Dette ble vedtatt med overveldende flertall.
- På Generalforsamling 01.06.2023 (Forslag B) kom det fram at det kun var én person som hadde meldt interesse for å leie plass i disse garasjene til sykkelparkering, og dermed falt forslaget bort.
- På Generalforsamlingen 30.05.2024 (sak 10) ble det bestemt at de to garasjene som disponeres av boligaksjeselskapet skal brukes som lagringsplass for selskapet.

Det er i hovedsak to måter å bygge ut innendørs sykkelparkering på:

1. bruke eksisterende bilgarasjer til sykkelparkering og finne alternativ lagringsplass til det som nå lagres i bilgarasjene
2. bygge ny sykkelgarasje(r)

Dette forslaget innebærer å gi styret en kostnadsramme på inntil 650.000 for å sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Helst burde parkeringstilbudet gjøre det mulig å låse sykkelen til ramme, eller at et begrensa antall personer har tilgang.

Jeg har fått pristilbud/prisoverslag fra to selskaper:

Norsk Forankring:
20 plasser: 587.500 kr
40 plasser: 1.150.000 kr
Inkl. mva, frakt, montasje og alt av materiell.

Weland:
20 plasser: 529.125 kr

40 plasser: 848.500 kr
Inkl. mva, montering og frakt. Kostnader for elektrikerarbeid, låstilkobling, dørautomatikk osv. kommer itillegg.

Leverandørene leverer disse i ulike utforminger og med materialer i ulike variasjoner av glass treverk og stål. Dette er snakk om garasjer av høy kvalitet og fint design. Se vedlegg eller søk opp «Weland Tellus», «Weland Funkis» eller «Norsk forankring Basta».

Et alternativ til sykkelgarasje er sykkelhangar. Pris per stykk er ca. 110.000 kr. En hangar rommer fem sykler, dvs. ca. 440.000 kr for 20 plasser. Denne løsningen gir ikke plass til lastesykkler. Se vedlegg eller søk opp «Infravelo Hangar». Dette er en løsning er benyttes i borettslag i området.

Trendene som ble skissert opp i forslaget som ble vedtatt (sak 7) fra 2022 (økning i antall syklister, større sykler osv.) er fortsatt i høy grad gjeldende, og forslag om etablering av sykkelgarasje ble møtt med mange stemmer for. Samtidig var det laber interesse for leie av plasser i garasjene når styret spurte om beboernes interesse. Dette kan skyldes at det er lav betalingsvilje for utvidelse av et tilbud som allerede var gratis og andre usikkerheter rundt tilbudet, f.eks. pris på leie. Det er derfor viktig at organisering, eventuell leie og bruk blir gjort på en ryddig måte. Det er ikke uvanlig for borettslag å ha ordninger der man betaler for bruk av sykkelparkering. Jeg har vært i kontakt med Etterstad vest borettslag som tar mellom 600 og 1200 per år for leie av ulike sykkelfasiliteter, som innebærer at man har garantert plass i en garasje der bare de som leier har tilgang. Det vil derfor være naturlig at en eventuell avgift kun kan implementeres dersom det samtidig er en oppgradering av tilbudet.

Plassering: forslagsstiller har vært i kontakt med styret om plassering og dette kan diskuteres nærmere på årsmøte.

Finansiering (begge forslag)
Jeg foreslår at midler tas fra fellesutgifter eller låneopptak. En eventuell egenandel vil kun dekke en liten del av utgiftene.

Oslo kommune støtter dessverre ikke lenger sykkelparkering, men det kan være relevant å se om OBOS sine støtteordninger rommet aksjeselskapet, eller undersøke andre støtteordninger.

Selv om prisen nok kan fremstå høy (opp mot 3.300 kr per enhet), er det ikke usannsynlig at gode fasiliteter for sykkelparkering vil kunne øke verdien på boligen.

Bruk av eksiterende garasjer tror jeg vil gi best kvalitet per krone.

Forslag til vedtak (forslagsstiller):
Med en ramme på 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Styret tar med seg ønsker fra Generalforsamling på utforming.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget samlet, herunder tidligere behandling, gjennomførbarhet, økonomiske konsekvenser og hensynet til likebehandling.

Styret viser til at spørsmålet om sykkelparkering har vært behandlet flere ganger over flere år. Historikken viser at generalforsamlingen har gitt uttrykk for behov, men at løsningene enten ikke har latt seg gjennomføre innen kostnadsramme gitt generalforsamlingen, eller har falt bort som følge av svært lav dokumentert interesse når ordninger med avgrenset tilgang og betaling har vært foreslått.

Styret viser videre til at garasjene i dag benyttes som lagringsplass for selskapet i tråd med vedtak fattet på generalforsamlingen i 2024.

Tiltaket vil medføre at areal tas fra andre fellesfunksjoner som parkering, adkomst eller oppholdsarealer.

Styret legger også vekt på hensynet til likebehandling. Et grunnleggende prinsipp i fellesskapet er at kostnader bør stå i rimelig forhold til nytte. Dersom etablering av sykkelparkering i praksis kun er et tilbud et begrenset antall aksjonærer kan benytte, vil finansiering over felleskostnadene innebære at flertallet subsidierer en særfordel for noen få. Dette kan være problematisk opp mot aksjeloven §4-1 og prinsippet om likebehandling av aksjonærer. Styret vurderer derfor at en eventuell utbygging må baseres på brukerbetaling.

Beregninger viser at tiltaket kun kan være selvfinansierende ved relativt høye leienivåer. Prosjektet vil først nærme seg selvfinansiering ved månedlig leie per plass på kr. 400-600 per måned.

Tidligere erfaring tilsier at betalingsviljen for sykkelparkering er lav.

Styret vurderer samlet sett at forslaget ikke bør gjennomføres med mindre man klarer å fylle opp antall plasser til en leie som kan finansiere prosjektet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke vedta forslaget, og viser til styrets alternative forslag (sak 8).

Forslag til vedtak

Med en ramme på 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Styret tar med seg ønsker fra Generalforsamling på utforming.

Vedlegg

3. Vedlegg, GF, sykkelparkering.pdf

Sak 10

Lås til sykkelrom

Forslag fremmet av:
Maria Trosviken og Thea Marie Valler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremme forslag om bytte av lås og nøkkel på utvendig sykkelrom ved blokk 33.

Det har ved flere anledninger vært begått hærverk på sykler som står parkert i sykkelrommet. Det er egen nøkkel til rommet, men samme nøkkel har blitt brukt i mange år og utallige nøkler er i omløp.

Vi ønsker at låsen byttes til en kodelås som krever brikkenøkkel. Da har kun de som faktisk bruker sykkelrommet per dags dato tilgang, og vi håper at det blir sikrere å ha sykkelen sin parkert der.

Eksempler på utført hærverk:

Kjede på sykler hektes av, Bremser frakobles med verktøy, Sykkeldekk delvis løsnet/skrudd av, Setestamme ødelagt og fullstendig løsnet, Setetrekk stjålet

I tillegg flyttes store og tunge lastesykler rundt i rommet.

Noen av sakene er politianmeldt. Det er bildebevis på ulike skader.

Det legges ved fullt pristilbud på bytte av lås fra Vrio Lås og Nøkkel Grønland som styret henviser til ved produksjon av systemnøkkel og nøkkel til sykkelrommet.

Pris 26/2-2026 med gyldighet en måned er 8950 kr med alt inkludert og 33 brikkenøkler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å støtte styrets alternative forslag (sak 8).

Forslag til vedtak

Lås i sykkelboden i det gamle fryseriet skiftes til kodelås.

Sak 11

Fjerne skilt

Forslag fremmet av:
Thea Marie Valler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved MC-plassene står følgende skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang». Nygårdskollen blir brukt av barnehager og barnefamilier i nærområdet, og jeg ønsker at disse skal føle seg velkommen. Vi har et flott uteområde som er relativt lite brukt, hvis naboer eller turgåere skulle ønske å gå over fellesområdene og nyte av den fine utsikten vår synes jeg vi ikke skal hindre det. Så vidt meg bekjent er det ingen borettslag i område som har lignende skilting, uten at det ser ut til å medføre store problemer. Heller tror jeg at å ta ned skiltet kan bidra til godt naboskap.

Arbeidet kan forslagsvis gjennomføres av vaktmester.

Styrets innstilling

Fellesarealene i boligselskapet er privat eiendom, finansiert og vedlikeholdt av eierne. Skiltingen «Privat eiendom, Ingen gjennomgang» tydeliggjør eiendommens private karakter og setter klare rammer for bruk av området. Styret vurderer at slik avgrensning er nødvendig for en forutsigbar og forsvarlig forvaltning av fellesarealene.

Fjerning av skiltet kan gi inntrykk av at området er offentlig tilgjengelig og innebærer etter styrets vurdering en reell bruksendring. Økt ferdsel fra personer som ikke er del av boligselskapet kan medføre økt slitasje, økte vedlikeholds og oppryddingskostnader samt redusert brukskvalitet for beboerne. Disse konsekvensene bæres fullt ut av eierne.

Styret viser videre til at nærområdet allerede har flere godt etablerte rekreasjonsområder som er åpne for allmennheten, herunder Svartdalen, Etterstadsletta og Vålerengaparken. Det foreligger dermed egnede alternativer for ferdsel og opphold, uten at boligselskapets private fellesareal benyttes til gjennomgang.

Når det gjelder bruk fra barnehager, presiserer styret at slik bruk allerede er akseptert etter avtale. Avtalebasert bruk gir tydelige rammer og forutsigbarhet. Tidligere klager knyttet til forsøpling og uønsket bruk understreker behovet for regulert adgang fremfor fri ferdsel.

Et privat og skjermet uteområde, tydelig definert som privat tomt, er et gode for beboerne og kan ha positiv betydning for trivsel, trygghet og verdsetting av boligene. Styret vurderer derfor at det er behov for å opprettholde, og eventuelt tydeliggjøre ytterligere, markeringen av privat eiendom.

Styret vurderer at fellesarealene er privat eiendom og at det er behov for klare rammer for ferdsel og bruk. Dersom forslaget om å fjerne skiltet forkastes, finner styret det hensiktsmessig at generalforsamlingen samtidig presiserer dette og gir styret nødvendig handlingsrom innenfor sitt forvaltningsansvar.

Styrets forslag til vedtak
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak
Fjerne skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang».

Sak 12
Retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget til retningslinjer for valgkomiteen fremmes som ledd i et overordnet arbeid for å profesjonalisere og tydeliggjøre organiseringen av styre og komitéarbeidet i Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Styret har over tid hatt interne retningslinjer for eget arbeid, og valgkomiteen har også etterlyst klarere rammer for sitt mandat og sin arbeidsform. Ettersom det tidligere ikke har vært vedtatt formelle retningslinjer for valgkomiteen, vurderer styret det som hensiktsmessig og forsvarlig å foreslå slike nå. De foreslåtte retningslinjene er nøytrale i sin utforming, gjelder utelukkende organisatoriske og prosessuelle forhold, og er i tråd med vanlig og god praksis for tilsvarende boligselskaper.

Kort beskrivelse av saken

Det foreslås å videreføre eksisterende ordning med valgkomité og å vedta retningslinjer som presiserer valgkomiteens mandat, arbeidsform, habilitet og frister. Forslaget gjelder utelukkende prosessuelle rammer for valgkomiteens arbeid og innebærer ingen endring av selskapets vedtekter.

Forslag – retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

1. Formål og rolle
Valgkomiteens oppgave er å gi generalforsamlingen et forsvarlig grunnlag for valg ved å innstille kandidater til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuelle andre verv som generalforsamlingen uttrykkelig bestemmer.

Valgkomiteens innstilling er rådgivende. Generalforsamlingen velger styret og øvrige tillitsverv.

Dersom generalforsamlingen ikke velger valgkomité, skal styret sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen. Styret skal ikke innstille kandidater.

Instruksen regulerer kun valgkomiteens arbeid og begrenser ikke generalforsamlingens valgrett eller aksjeeiernes rett til å fremme forslag til generalforsamlingen.

2. Sammensetning
Valgkomiteen skal bestå av tre til fem medlemmer, valgt av generalforsamlingen for ett år av gangen. Generalforsamlingen kan velge inntil to varamedlemmer, i nummerert rekkefølge (1. og 2. varamedlem). Valgkomiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid så lenge mer enn halvparten av medlemmene deltar aktivt.

3. Arbeidsform
Valgkomiteen skal avklare hvilke verv som er på valg, og hvilke tillitsvalgte som ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen skal sikre at kandidater er forespurt og har samtykket til å bli innstilt før innstillingen ferdigstilles.

Valgkomiteens vurderinger skal være knyttet til egnethet, kompetanse, kontinuitet og selskapets behov. Retningslinjene fastsetter ikke materielle kriterier for innstilling av kandidater utover dette.

Valgkomiteens kommunikasjon og innstilling skal være saklig og nøktern. Eventuelle begrunnelser skal være relevante for vervet og ikke omtale personlige forhold som faller utenfor valgkomiteens mandat.

Valgkomiteen skal ikke innstille seg selv. Valgkomiteen skal sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen.

Valgkomiteens interne arbeidsdokumenter og personopplysninger om kandidater, skal slettes eller makuleres etter at generalforsamlingen er gjennomført.

4. Uavhengighet og habilitet
Valgkomiteen skal opptre uavhengig og uten interessekonflikter.

Et medlem av valgkomiteen som er nærstående til en aktuell kandidat, jf. aksjeloven § 15, anses inhabil. Dette innebærer at valgkomiteen ikke skal vurdere eller innstille kandidater som er nærstående til et sittende medlem, med mindre det aktuelle medlemmet trer ut av komiteen under behandlingen av den spesifikke kandidaten.

Dersom habilitetsproblemet ikke kan avhjelpes ved at medlemmet fratrer behandlingen av saken, må medlemmet fratre valgkomiteen før kandidaten vurderes og eventuelt innstilles.

Som nærstående regnes blant annet ektefelle, samboer og slektninger i rett opp eller nedstigende linje.

5. Eget kandidatur
Dersom et medlem av valgkomiteen vurderer eget kandidatur, eller blir aktuell som kandidat til et verv som omfattes av valgkomiteens innstilling, skal vedkommende fratre valgkomiteen med umiddelbar virkning. Fratredelsen skal meldes styret uten opphold.

Et medlem som fratrer etter dette punktet skal ikke ha tilgang til valgkomiteens videre arbeid, vurderinger eller interne drøftelser, og kan ikke delta videre i valgkomiteens arbeid i den aktuelle perioden.

Valgkomiteens medlemmer skal ikke benytte vervet, valgkomiteens navn eller valgkomiteens kanaler til å fremme eller påvirke eget kandidatur eller kandidatur for nærstående.

6. Frister
Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen den fristen styret oppgir i varsel til valgkomiteen om tidspunkt for generalforsamlingen, slik at innstillingen kan distribueres sammen med innkallelsen og øvrige saksdokumenter.

Styrets innstilling
Nygårdkollen Boligaksjeselskap har over flere år hatt valgkomité valgt av generalforsamlingen. Styret konstaterer at det frem til nå ikke har vært vedtatt retningslinjer som tydelig regulerer valgkomiteens mandat, arbeidsform, habilitet og frister.

Styret vurderer det som hensiktsmessig å videreføre valgkomitéordningen samtidig som rammene for arbeidet presiseres. Retningslinjene bidrar til forutsigbarhet, klar rolleforståelse og tillit til valgprosessen,

og avgrenser valgkomiteens funksjon til en objektiv og forsvarlig innstilling innenfor generalforsamlingens beslutningsmyndighet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar fremlagte 'Retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap' med virkning fra og med i dag. Retningslinjene gjøres gjeldende frem til generalforsamlingen beslutter endringer eller opphevelse.

Sak 13

Retningslinjer for dugnadskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget til retningslinjer for dugnadskomiteen fremmes som del av styrets arbeid med å profesjonalisere og strukturere komitéarbeidet i Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Det har tidligere ikke vært fastsatt formelle retningslinjer for dugnadskomiteens rolle, ansvar og økonomiske rammer. Styret vurderer det derfor som hensiktsmessig å tydeliggjøre dette gjennom en egen instruks. De foreslåtte retningslinjene er nøytrale i sin utforming, avgrenset til organisatoriske og praktiske forhold, og er i tråd med vanlig og god praksis i tilsvarende boligselskaper. Formålet er å sikre forutsigbarhet, klar rolleforståelse og ryddig samhandling mellom dugnadskomiteen og styret.

Kort beskrivelse av saken

Det foreslås å videreføre ordningen med dugnadskomité og å vedta en instruks som fastsetter dugnadskomiteens formål, mandat, arbeidsform og økonomiske rammer. Forslaget gjelder organisatoriske og prosessuelle forhold knyttet til dugnadsarbeid og innebærer ingen endring av selskapets vedtekter.

Forslag – retningslinjer for dugnadskomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Dugnadskomiteens oppgave er å bidra til godt bomiljø, trivsel og fellesskap ved å planlegge, koordinere og følge opp dugnader og fellesaktiviteter i samarbeid med styret.

Dugnadskomiteen er et rådgivende og gjennomførende organ og har ikke beslutningsmyndighet på vegne av selskapet, med mindre dette er uttrykkelig delegert av styret.

Dugnadskomiteen velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Generalforsamlingen fastsetter antall medlemmer og kan også velge varamedlemmer.

Dugnadskomiteen skal foreslå og planlegge dugnader og fellesaktiviteter, utarbeide oppgaveliste med enkel tidsplan og ansvarsfordeling, koordinere praktisk gjennomføring herunder utstyr og logistikk, bidra til tydelig informasjon til beboerne i forkant. I forkant av dugnad skal det avholdes et møte mellom dugnadskomiteen og styret for å planlegge aktiviteter og gjennomføring.

Dugnadskomiteen skal ikke sette i gang arbeid som bør utføres av fagpersoner eller som innebærer særskilt risiko, uten at dette er avklart med styret på forhånd.

Dugnad er en frivillig ordning. Komiteen skal legge til rette for deltagelse gjennom tidlig varsling og god informasjon, og skal ikke kommunisere eller praktisere sanksjoner ved manglende oppmøte.

Styret har det overordnede ansvaret for drift og forvaltning av selskapet, herunder gjennomføring av vedtak. Dugnadskomiteen skal avklare med styret tidspunkt for dugnader, omfang og prioriterte oppgaver, behov for innkjøp, bestilling av tjenester eller leie av utstyr, samt eventuelle HMS eller risikoforhold.

Dugnadskomiteen kan ikke forplikte selskapet økonomisk uten forhåndsgodkjennelse fra styret, med mindre styret har gitt skriftlig fullmakt.

Dugnadskomiteen kan foreta mindre innkjøp av forbruksvarer til dugnad innenfor en beløpsgrense på tilsammen kr. 2.000. Utlegg refunderes mot kvittering.

Alle innkjøp, bestillinger eller leie av utstyr som tilsammen overstiger kr. 2.000 skal forhåndsgodkjennes av styret. Ved behov skal det fremlegges enkelt kostnadsoverslag før godkjennelse.

Refusjon av utlegg forutsetter kvittering, kort beskrivelse av formål, dato og hvem som har lagt ut. Refusjon oversendes styret eller forretningsfører etter styrets rutine.

Medlemmer av dugnadskomiteen skal opptre nøkternt og unngå rolleblanding mellom komiteens arbeid og egne private interesser.

Dersom et medlem har særinteresse i et konkret innkjøp eller leverandørvalg, skal medlemmet avstå fra å delta i den aktuelle vurderingen.

Etter gjennomført dugnad skal dugnadskomiteen gi styret en kort oppsummering av gjennomførte aktiviteter, eventuelle avvik og forbedringspunkter samt utlegg og økonomiske forhold.

Styrets innstilling

Styret vurderer det som hensiktsmessig å videreføre dugnadskomitéordningen og å fastsette tydelige rammer for komiteens rolle, ansvar og økonomihåndtering. Instruksen bidrar til forutsigbarhet, klar rolleforståelse og ryddig samhandling mellom dugnadskomiteen og styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen viderefører ordningen med dugnadskomité i Nygårdkollen Boligaksjeselskap og vedtar foreslått instruks for dugnadskomiteen slik den fremgår av saken.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Dantcho Petkov
  Stiller til gjenvalg
- Ingrid Sandvik
  Innstilt av valgkomiteen

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

- Jorid Rekstad
  Innmeldt kandidatur
- Terje Fjeldsgård Andersen
  Innstilt av valgkomiteen
- Wenche Lise Kverneland
  Innstilt av valgkomiteen

Vedlegg

1. NY Fra valgkomiteen april 2026.pdf

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Genevieve Chevalier
  Innstilt av valgkomiteen
- Jorid Rekstad
  Innmeldt kandidatur
- Kjersti Klette
  Innstilt av valgkomiteen

Sak 16

Dugnadskomite

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Axel S. Næss
  Innstilt av valgkomiteen
- Elisabeth Karlsen
  Innstilt av valgkomiteen
- Gunnhild Håhjem
  Innstilt av valgkomiteen
- Terje Fjeldsgård Andersen
  Innstilt av valgkomiteen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden lagt ned en betydelig innsats for å sikre god drift og økonomisk styreing av boligselskapet. En vesentlig del av arbeidet er utført gjennom direkte involvering og praktisk egeninnsats fra styrets medlemmer. Mye av det arbeid som omfatter kontakt med eksterne leverandører må nødvendigvis skje innenfor ordinær arbeidstid. Befaringer og møter medfører at styrets medlemmer må ta fra fri fra sitt ordinære arbeid.

Bunnledninger blokk A

Det er utført løpende vedlikehold av bygningsmassen med tekniske installasjoner. I blokk A ble bunnledningene skiftet. I motsetning til blokk B og C, der bunnledningene ble strømpefornyet i 2024, kunne denne løsning ikke benyttes i blokk A. Det ble isteden lagt nye bunnledninger langs himling og vegger i kjelleren. Arbneidene ble planlagt og fulgt opp av Selvaag Prosjekt i samarbeid med styret. Det ble nedlagt et betydelig arbeid i befaringer, byggemøter og informasjonsarbeid. Mye av dette arbeidet skjedde i ordinær arbeidstid, slik at medlemmer av styret måtte ta fri fra arbeidet.

Kabel-TV/internett

Avtale om leveranse av TV og internett ble reforhandlet høsten 2025. Bakgrunnen var en prisøkning fra leverandør. I denne forbindelse innhentet styret tilbud fra flere leverandører. Det ble innhentet tilbud på to typer avtaler: Både TV og internett, eller bare internett. Forhandlinger med leverandørene presset prisene på begge avtaletyper, og valg av avtale ble fremlagt for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Generalforsamlingen ble gjennomført elektronisk, men med mulighet å også stemme på papir. Med solid flertall ble det vedtatt å fortsette med både TV og internett i grunnpakken.

Ny avtale med Telia er rimeligere og mer fleksibel enn tidligere avtale. Den enkelte beboer har nå mulighet til, uten ekstrakostnad, å velge høyere internetthastighet mot reduksjon i antall TV-poeng.

Avholdelse av befaringer, møter med potensielle leverandører, samt etterfølgende prisforhandlinger var arbeidsintensivt. Deler av arbeidet skjedde innenfor ordinær arbeidstid for styremedlemmene.

Nye lamper gangsti

Som vedtatt på forrige ordinære generalforsamling, ble belysningen langs gangstien skiftet ut. Valgt løsning med nye LEDstolper ga tilfredsstillende belysning uten behov for graving eller etablering av ny infrastruktur, og tiltaket ble gjennomført innenfor vedtatte rammer.

Øvrig vedlikehold

Det er etablert nytt rekkverk langs oppkjørselen til blokk B.

Styret har en rekke ganger måttet fjerne tagging både innen- og utendørs, bla. i heiser og på støttemurer. Ved at styrets medlemmer har utført dette arbeidet på dugnad er selskapet blitt spart for kostnader til ekstern grafittifjerning.

Nytt parkeringsselskap

Tidligere parkeringsselskap hadde, til tross for gjentatt oppfølging fra styret, ikke fått i orden problemer med app til gjesteparkering. I tillegg var kontrollen av feilparkerte biler ikke tilfredsstillende.

Det ble avholdt befaringer og tilbudsinnhentinger fra flere selskaper. P-Norge AS overtok som parkeringsselskap fra nyttår.

Avholdelse av møter og befaringer i forbindelse med tilbudsinnhenting ble hovedsakelig gjennomført i ordinær arbeidstid, som medførte at styrets medlemmer måtte ta fri fra jobb.

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. Forhold er i størst mulig grad søkt løst på lavest mulig nivå. I alvorlige tilfeller blir ekstern bistand benyttet.

Styret har fulgt opp tilfeller av ulovlig fremleie i perioden.

Snørydding og vintervedlikehold

Styret har, i tillegg til ordinær ekstern brøyting, selv bidratt med snørydding og strøing ved behov. Innsatsen har særlig vært rettet mot situasjoner med plutselige værskifter og utenom tidspunkt for ordinær brøyting.

Utbyggingssaker i nærområdet

Styret har over flere år fulgt opp den pågående utbyggingssaken der USBL søker å etablere en høyblokk mellom blokk B og Lodalen BRL. Det har vært benyttet juridisk bistand, hvor de to boligselskapene har delt på kostnadene.

Byggesaken har vært en langvarig prosess. PBE gav rammetillatelse i desember 2017. Etter klage ble tillatelsen omgjort til ny rammetillatelse i oktober 2019 på grunn av feil i vedtaket. Denne ble påklaget og behandlet av Fylkesmannen, som endret vedtaket i 2021. PBE ga deretter ny rammetillatelse i november 2024. Denne ble påklaget, og tillatelsen ble opphevet kort tid etter forrige årsmøte. I januar 2026 ble det på nytt gitt rammetillatelse. Sammen med Lodalen BRL har NKBA påklaget vedtaket. I skrivende stund er klagen til behandling.

Oppfølgingen fra NKBA og Lodalen BRL har medført at prosjektets omfang hittil er redusert fra 67 til 42 leiligheter.

Økonomi og kostnadsstyring

Styret har særskilt oppmerksomhet på kostnadsnivå og økonomisk styring. Tilstedeværelse og praktiske egeninnsats innen områder som vinterdrift, fjerning av tagging, teknisk oppfølging og håndtering av driftsavvik bidrar vi til å redusere behovet for ekstra utrykninger, tilleggsbestillinger og bruk av ekstern bistand. Dette gjelder blant annet utrykninger i forbindelse med vannlekkasjer, heisstans og andre akutte driftsforhold, der styret har vært raskt til stede og håndtert situasjonene før omfang og konsekvenser har økt.

Styret vurderer samlet at den høye graden av operativ tilstedeværelse, praktisk egeninnsats og bevisste valg i planlegging og gjennomføring av tiltak har hatt en tydelig kostnadsdempende effekt. Arbeidsformen har bidratt til god kostnadskontroll, forsvarlig drift og økt forutsigbarhet i boligselskapets økonomi, samtidig som nødvendige tiltak og et tilfredsstillende bomiljø er ivaretatt.

Omsetning av leiligheter

I 2025 har styret godkjent fire bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 27 eierskifter i 2024 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for ett-roms leilighet var kr. 3.447.000, og for tre-roms kr. 5.000.000 (alle tall for kalenderåret 2024. Overtagelsesdato ligger til grunn).

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933200000, KLIENTNR. 6032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	5 139 000	5 139 000
Innkrevde felleskostnader	2	13 836 077	13 436 805	8 179 000	8 727 000
Vaskeri	3	110 963	107 613	90 000	90 000
Garasjer	4	296 590	0	123 000	123 000
Ladeinntekter elbil		93 931	2 599	14 000	70 000
Andre inntekter	5	273 042	236 360	380 000	380 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 610 603**	**13 783 377**	**13 925 000**	**14 529 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	6	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	7	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-151 340	-8	0	0
Revisjonshonorar	8	-13 260	-12 561	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-401 098	-382 775	-410 000	-428 450
Konsulenthonorar		-44 932	-44 319	-220 000	-220 000
Drift og vedlikehold	9	-2 560 496	-2 876 699	-5 170 000	-2 220 680
Forsikringer		-684 643	-610 430	-738 000	-819 360
Kommunale avgifter	10	-1 989 950	-1 821 855	-2 041 000	-2 142 160
Ladekostnader EL-bil		0	-487	0	0
Energi/fyring	11	-1 079 469	-1 034 807	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 200 183	-1 192 212	-1 248 000	-1 085 076
Andre driftskostnader	12	-976 902	-922 007	-953 000	-968 270
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 444 572**	**-9 240 460**	**-12 693 000**	**-9 797 626**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**5 166 031**	**4 542 917**	**1 232 000**	**4 731 374**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 311 166	2 634 053	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 477 197**	**7 176 970**	**1 232 000**	**4 731 374**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	172 376	227 499	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-4 250 474	-4 455 919	-4 386 000	-3 985 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 078 098**	**-4 228 420**	**-4 286 000**	**-3 885 000**
ÅRSRESULTAT		**2 399 099**	**2 948 550**	**-3 054 000**	**846 374**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 399 099	2 948 550		

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933200000, KLIENTNR. 6032

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	14 982 684	1 164 783
Rehabilitering		0	13 969 241
Tomt		432 344	432 344
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 415 027**	**15 566 368**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 834	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 214 737	1 308 189
Andre kortsiktige fordringer	16	3 083	26 387
Driftskonto OBOS-banken		842 040	745 548
Sparekonto OBOS-banken		3 171 763	3 170 303
SUM OMLØPSMIDLER		**5 266 457**	**5 250 427**
SUM EIENDELER		**20 681 485**	**20 816 795**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	101 920	101 920
Annen egenkapital	18, 19	-57 744 350	-60 143 449
SUM EGENKAPITAL		**-57 642 430**	**-60 041 529**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	75 952 166	78 160 821
Borettsinnskudd	21	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	22	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 081 359**	**80 290 014**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 924	544 265
Påløpte renter		21 975	24 046
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	23	2 657	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**242 556**	**568 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 681 485**	**20 816 795**
Pantstillelse	24	118 181 518	118 181 518

Garantiansvar	0	0

Oslo, 27.04.2026
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/ Dantcho Dimitrov Petkov /s/ Thomas Plettenberg /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
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

Eiendomsskatt	1 725
Eiendomsskatt	1 725
Eiendomsskatt	1 725

Eiendomsskatt	1 725
Felleskostnader	8 194 920
Garasje	131 142
Trappevask	355 152
Kapitalkostnader IN I	4 321 523
Kapitalkostnader IN II	854 477
Reg.kapitalkostnader IN I	-24 358
Reg.kapitalkostnader IN II	-3 679
Fratrekk kapitalkostnader	-5 147 963
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 688 114**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	110 963
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**110 963**

NOTE 4
GARASJER

Leieinntekter	296 590
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**296 590**

NOTE 5
ANDRE INNTEKTER

Ufakturert bodleie 2025	140 690
Tilbakeføring av avsatt kostnad i 2024	102 358
Nøkler	3 459
Skilt	250
Utleie	26 285
SUM ANDRE INNTEKTER	**273 042**

NOTE 6
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 7
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 345

NOTE 8
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 260
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 260**

NOTE 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 065 357
Gnisten installasjon AS	-16 787
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 082 144**
Drift/vedlikehold bygninger	-45 654
Drift/vedlikehold VVS	-57 748
Drift/vedlikehold elektro	-8 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-708 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 292
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-79 678
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-41 398
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-12 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 560 496**

NOTE 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 916
Vann- og avløpsgebyr	-1 347 268
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-635 523
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 989 950**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-187 034
Varmesentralen	-116 062
Fyringsolje	-776 372
SUM ENERGI / FYRING	**-1 079 469**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-57 741
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 949
Diverse utstyr	-6 508
Annet driftsmateriale	-14 027
Vaktmestertjenester	-316 470
Renhold ved firmaer	-310 400
Snørydding	-183 034
Andre driftskostnader	-40 745
Trykksaker	-4 938
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 345

Andre kontorkostnader	-8 084
Telefon, annet	-515
Kontingenter	-13 920
Bank- og kortgebyr	-3 075
Øreavrunding	125
Velferdskostnader	-2 528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-976 902**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	59 298
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 817
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
SUM FINANSINNTEKTER	**172 376**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 502 247
Pantegjeldsrenter	-748 227
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 250 474**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 345 405	
Rehabilitering/balkong	13 969 241	
Avskrevet tidligere år	-8 986 597	
Avskrevet i år	-143 280	
		14 184 769
Rehabilitering/vindusutskiftning		
Kostpris/bokført verdi	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	-2 196 163	
Avskrevet i år	-8 060	
		797 915
SUM BYGNINGER		**14 982 684**

Avskriving på bygning fra 2024 med 1 % av kostpris og rehabilitering
Tomten ble kjøpt i 1956.
Gnr.135/bnr.15
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	2 076
Til gode av eierne	1 007
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 083**

NOTE 17
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 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-63 936 940
Egenkapital fra IN tidligere år	5 688 302
Egenkapital fra IN 2025	1 311 166
Reduksjon EK fra IN	-806 878
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-57 744 350**

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 19
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 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-77 904 297	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	794 918	
Nedbetalt tidligere, IN	5 398 826	
Nedbetalt i år, IN	945 392	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-62 579 670
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-14 250 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	119 683	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 571	
Nedbetalt tidligere, IN	289 476	
Nedbetalt i år, IN	365 774	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-13 372 496
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-75 952 166**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 982 418
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 982 418**

NOTE 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-146 775
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 775**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-2 657
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 657**

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	75 952 166
Beregnede IN forpliktelser	6 192 590
TOTALT	**84 127 174**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 982 684
Tomt	432 344
TOTALT	**15 415 027**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvikle 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4U5-AJJ57-U5YAX-CT1FA-XFKQL-LTT8U

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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 rettvisende 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, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4U5-AJJ57-U5YAX-CT1FA-XFKQL-LTT8U

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-28 20:19:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4U5-AUJ57-U5YAX-CT1FA-XFKQL-LTT8U

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.

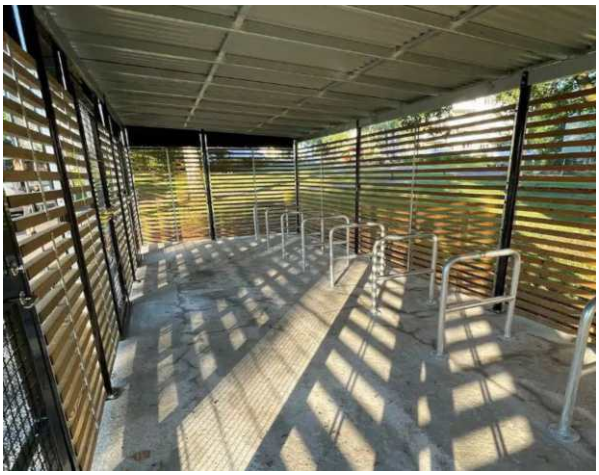
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Norsk forankring





Weland



Funkis Duo 65-3 med 8 mm herdet glass og plass til 52 sykler (2 etasjer). Farge: RAL 6009 Gr
Kunde: Kevserøkka Øst Brl. Oslo



Infravelo AS Hangar





Oslo, 07.04.2026

STYRET

Nåværende styre

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines vei 33	(ikke på valg)
Medlem	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines vei 35	(ikke på valg)
Medlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines vei 31	(på valg)
Vara	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)
Vara	Wenche Lise Kverneland	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)

Valgkomiteens innstilling

Medlem	Ingrid Sandvik	Arnljot Gellines vei 31
Vara	Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33
Vara	Wenche Lise Kverneland	Arnljot Gellines vei 33

DUGNADSKOMITÉEN

Nåværende dugnadskomité

Axel S. Næss	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)
Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)

Valgkomiteens innstilling

Gunnhild Håhjem	Arnljot Gellines vei 35
Elisabeth Karlsen	Arnljot Gellines vei 33
Axel S. Næss	Arnljot Gellines vei 33
Terje Fjeldsgård Andersen	Arnljot Gellines vei 33

VALGKOMITÉEN

Nåværende valgkomité

Sturla Smari Hanssen	Arnljot Gellines vei 35	(på valg)
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines vei 33	(på valg)

Ståle Holm var også medlem, men flyttet fra Nygårdkollen i 2025.

Valgkomitéens innstilling

Genevieve Chevalier	Arnljot Gellines vei 31
Kjersti Toverud Klette	Arnljot Gellines vei 33

Kandidatene til valgkomiteen ønsker å bli vurdert/stemmes over samlet, ikke hver for seg.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

---

Møtedato: 02.06.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kruttverket

Til stede: 47 aksjonærer, 29 representert ved fullmakt, totalt **76** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2025 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av revisor. Fra styret.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor. TC Newco
Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.
Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.
Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som boligselskapets revisor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at sykkelrommet i det gamle fryseriet ved blokk C disponeres som betalt sykkelparkering med adgangskontroll. Styret gis fullmakt til å fastsette leiepris og nærmere vilkår.

Antall stemmer imot: 38
Antalls stemmer for: 35

Vedtak: Ikke vedtatt

9. Utvidelse av innelåst sykkelparkering. Forslag fremmet av: Thea Marie Valler og Maria Trosviken

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Med en ramme på ***inntil*** 650.000 kr skal styret sørge for økt kapasitet på innelåst sykkelparkering med tak og vegger. Styret tar med seg ønsker fra Generalforsamling på utforming.

Det ble føyet et ord i ***kursiv*** til forslaget: ***«Inntil».***

Vedtak: Enstemmig vedtatt

10. Lås til sykkelrom. Forslag fremmet av: Maria Trosviken og Thea Marie Valler

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Lås i sykkelboden i det gamle fryseriet skiftes til kodelås.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11. Fjerne skilt. Forslag fremmet av: Thea Marie Valler

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Fjerne skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang».

Forslaget fikk ikke nødvendig flertall.

Vedtak: Ikke vedtatt

12. Retningslinjer for valgkomiteen

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.
Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar fremlagte 'Retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap' med virkning fra og med i dag. Retningslinjene gjøres gjeldende frem til generalforsamlingen beslutter endringer eller opphevelse.

Det ble innlevert endringsforslag. Se vedlegg – siste side.

Vedtak: Forslaget med de foreslåtte endringene ble: Enstemmig vedtatt.

13. Retningslinjer for dugnadskomiteen

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen viderefører ordningen med dugnadskomité i Nygårdkollen Boligaksjeselskap og vedtar foreslått instruks for dugnadskomiteen slik den fremgår av saken.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

14. Valg av tillitsvalgte

A Som 1 styremedlem for **2** år, ble foreslått:

- Ingrid Sandvik
- Dantcho Petkov

Vedtak: Ingrid Sandvik ble valgt med flest stemmer.

B Som 2 varamedlemmer for **1** år, ble foreslått:

- Terje Fjeldsgård Andersen
- Wenche Lise Kverneland
- Jorid Rekstad
- Dantcho Petkov (fremmet under møtet)

- **Vedtak: Wenche Lise Kverneland** og **Dantcho Petkov,** ble valgt med flest stemmer.
  Wenche Lise Kverneland, som 1. vara.
  Dantcho Petkov, som 2. vara.

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

- Genevieve Chevalier
- Jorid Rekstad
- Kjersti Klette
- Dantcho Petkov (fremmet under møtet)
- Terje Fjeldsgård Andersen (fremmet under møtet)

Vedtak: Alle ble valgt

16. Som representant(er) til Dugnadskomité, ble foreslått:

- *Axel S. Næss*
- *Elisabeth Karlsen*
- *Gunnhild Håhjem*
- *Terje Fjeldsgård Andersen*

Vedtak: Alle ble valgt

Møtet ble hevet kl.: **20.45**. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/

Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33	2025-2027
Nestleder:	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29	2025-2027
Styremedlem:	Ingrid Sandvik	Arnljot Gellines Vei 31	2026-2028

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Retningslinjer for valgkomiteen (sak 12) - **forslag til justeringer**

Fra Kjersti Klette og Sturla Hanssen

1. Formål og rolle

Valgkomiteens oppgave er å gi generalforsamlingen et forsvarlig grunnlag for valg ved å innstille kandidater til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuelle andre verv som generalforsamlingen uttrykkelig bestemmer.

Valgkomiteens innstilling er rådgivende. Generalforsamlingen velger styret og øvrige tillitsverv.

Dersom generalforsamlingen ikke velger valgkomité, skal styret sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen. Styret skal ikke innstille kandidater.

Instruksen regulerer kun valgkomiteens arbeid og begrenser ikke generalforsamlingens valgrett eller aksjeeiernes rett til å fremme forslag til generalforsamlingen.

2. Sammensetning

Valgkomiteen skal bestå av tre til fem medlemmer, valgt av generalforsamlingen for ett år av gangen. Generalforsamlingen kan velge inntil to varamedlemmer, i nummerert rekkefølge (1. og 2. varamedlem). Valgkomiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteen kan utføre sitt arbeid så lenge mer enn halvparten av medlemmene deltar aktivt.

3. Arbeidsform

Valgkomiteen skal avklare hvilke verv som er på valg, og hvilke tillitsvalgte som ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen skal videre sørge for bred informasjon til beboerne om hvilke verv som er på valg, og om muligheten til å stille sitt eget kandidatur eller foreslå andre kandidater til vervene. Dette skal skje i god tid før innstillingen ferdigstilles, og gjennom egnede kanaler.

Komiteen skal arbeide for et bredt og representativt kandidatgrunnlag, og være lett tilgjengelig for kontakt fra beboere i den perioden den er aktiv.

Valgkomiteen skal sikre at kandidater er forespurt og har samtykket til å bli innstilt før innstillingen ferdigstilles.

~~Valgkomiteens vurderinger skal være knyttet til egnethet, kompetanse, kontinuitet og selskapets behov.~~

Valgkomiteens vurderinger skal være knyttet til egnethet, motivasjon for vervet, relevant erfaring og evne til å ivareta ~~borettslagets~~ Boligselskapets interesser og behov. Komiteen skal også vurdere hensynet til kontinuitet og behov for fornyelse.

Retningslinjene fastsetter ikke materielle kriterier for innstilling av kandidater utover dette.

Valgkomiteens kommunikasjon og innstilling skal være saklig og nøktern. Eventuelle begrunnelser skal være relevante for vervet og ikke omtale personlige forhold som faller utenfor valgkomiteens mandat.

Valgkomiteen skal ikke innstille seg selv. Valgkomiteen skal sørge for at kandidater som har meldt at de stiller til valg, blir opplyst i innkallelsen.

Valgkomiteens interne arbeidsdokumenter og personopplysninger om kandidater, skal slettes eller makuleres etter at generalforsamlingen er gjennomført.

4. Uavhengighet og habilitet
Valgkomiteen skal opptre uavhengig og uten interessekonflikter. Et medlem av valgkomiteen som er nærstående til en aktuell kandidat, jf. aksjeloven § 1 5, anses inhabil. Dette innebærer at valgkomiteen ikke skal vurdere eller innstille kandidater som er nærstående til et sittende medlem, med mindre det aktuelle medlemmet trer ut av komiteen under behandlingen av den spesifikke kandidaten.

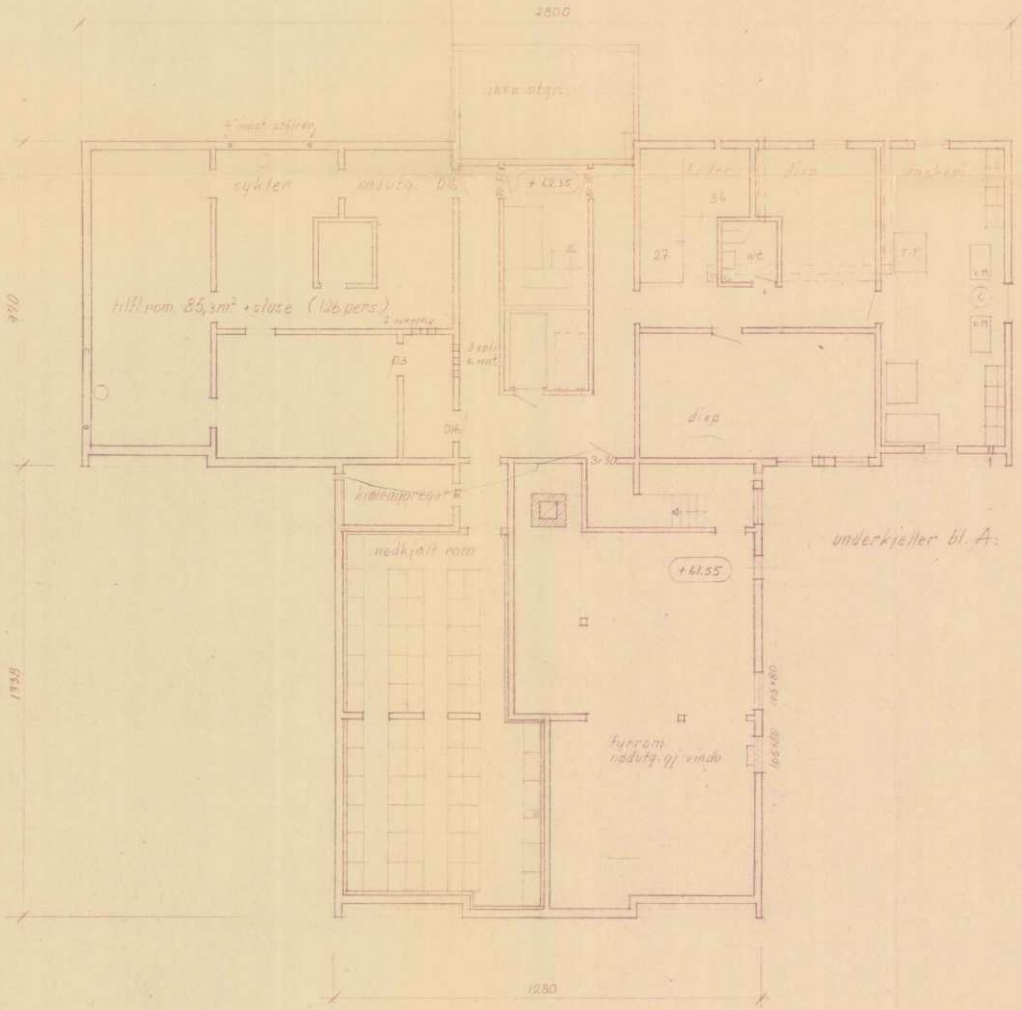
Dersom habilitetsproblemet ikke kan avhjelpes ved at medlemmet fratrer behandlingen av saken, må medlemmet fratre valgkomiteen før kandidaten vurderes og eventuelt innstilles. Som nærstående regnes blant annet ektefelle, samboer og slektninger i rett opp eller nedstigende linje.

5. Eget kandidatur
Dersom et medlem av valgkomiteen vurderer eget kandidatur, eller blir aktuell som kandidat til et verv som omfattes av valgkomiteens innstilling, skal vedkommende fratre valgkomiteen med umiddelbar virkning. Fratredelsen skal meldes styret uten opphold.

Et medlem som fratrer etter dette punktet skal ikke ha tilgang til valgkomiteens videre arbeid, vurderinger eller interne drøftelser, og kan ikke delta videre i valgkomiteens arbeid i den aktuelle perioden.

Valgkomiteens medlemmer skal ikke benytte vervet, valgkomiteens navn eller valgkomiteens kanaler til å fremme eller påvirke eget kandidatur eller kandidatur for nærstående.

6. Frister
Valgkomiteens innstilling skal oversendes styret innen den fristen styret oppgir i varsel til valgkomiteen om tidspunkt for generalforsamlingen, slik at innstillingen kan distribueres sammen med innkallelsen og øvrige saksdokumenter. *Fristen skal ikke settes tidligere enn nødvendig for dette formålet, slik at valgkomiteen gis tilstrekkelig tid til å fullføre sitt arbeid.*



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUN 1959

4/5-59 kor. tilfl. rom etter kont. m. ing. frogn i sin forsvinet.

24/5-59 brannvarer påsatt etter kont. m. branninsp. Klacker

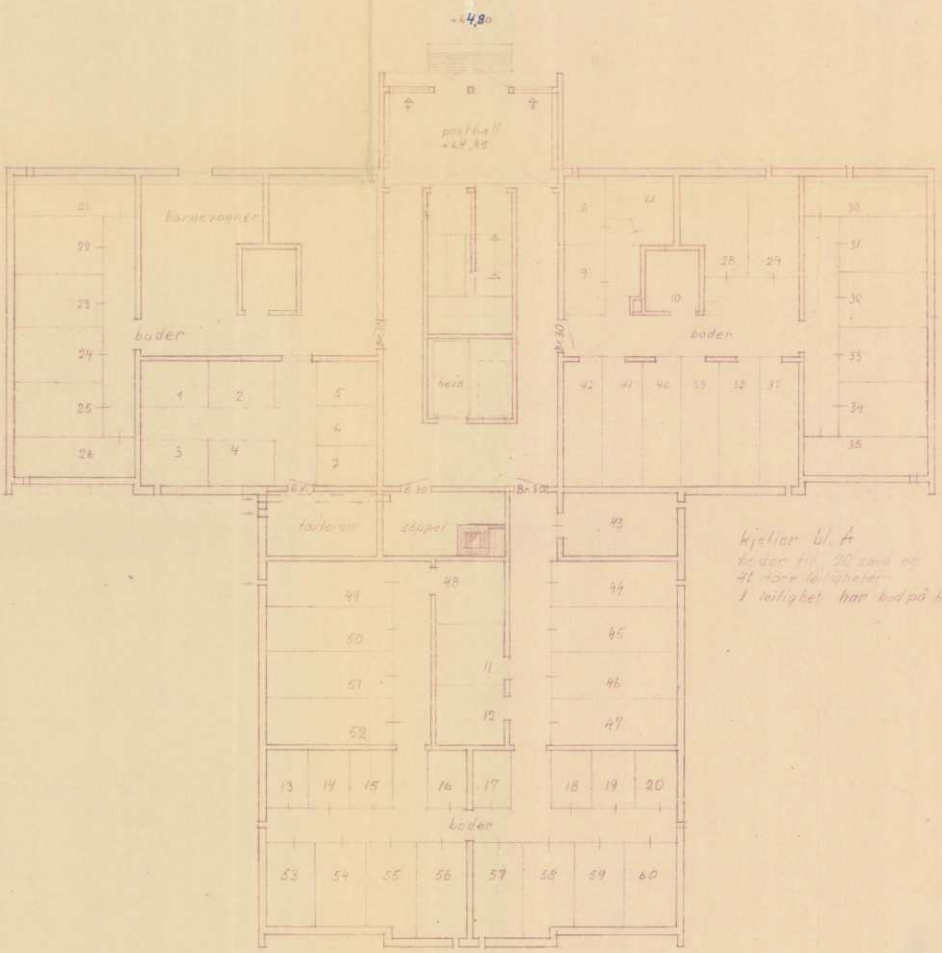
A

20

BERNT HEIBERG
OLA MØEK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅLT 1:100	OSLO 3-X-58	7/5-59
	4/4-59	
	26-5-59	
TH	L21-A-01	

A/s Nygårdhallen borettslag
135/15
u-kjeller bl. A
kor. etter arkitegn. 4/5-59



kjeller bl. A
Trapper til 20 små og
41 store leiligheter
1 leilighet har bad på loftet

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1 JUN 1959

24/5-59 br. 30 på-
satt i samarb. m.
branninsp. Klocker

21 A

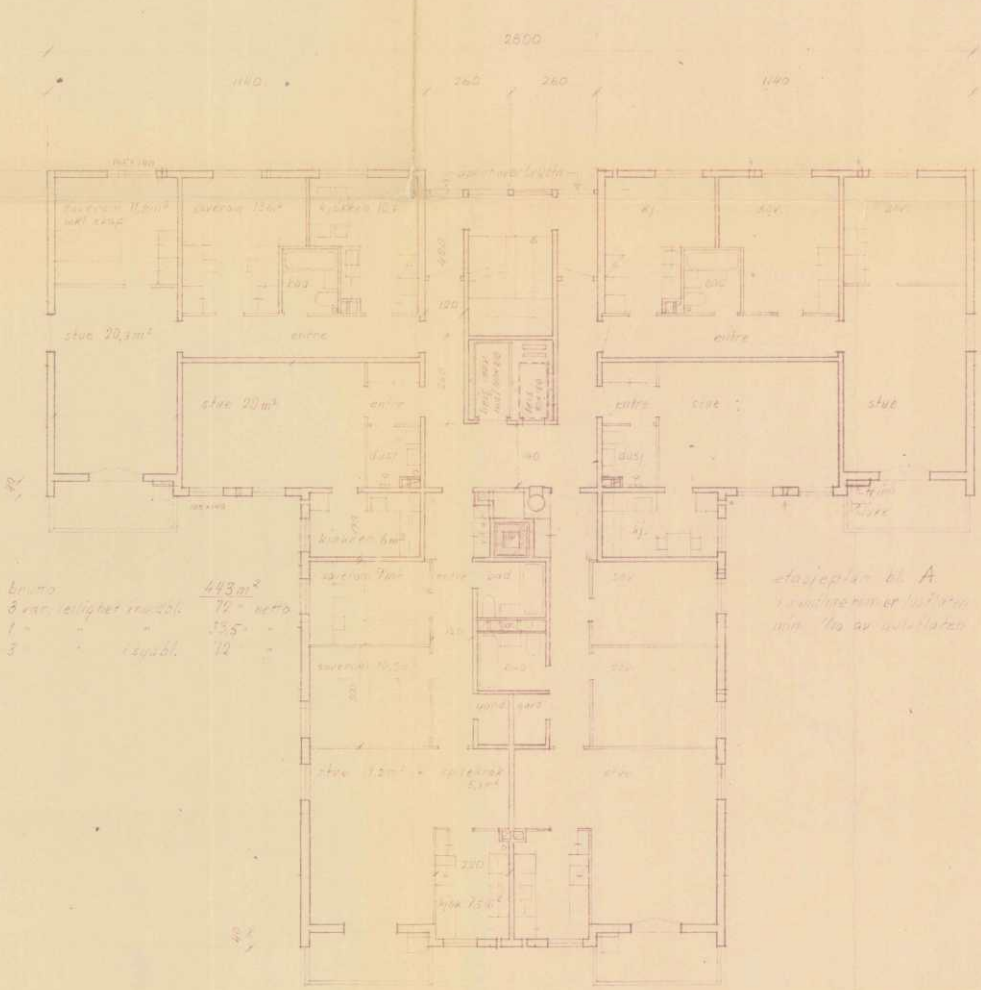
BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.L.

MÅLT	OSLO 2-6-'59
TEGN	4-4-59
	26-5-59
Nr.	L21-A-50

A/S Kjølstadkollen borettslag
175/15

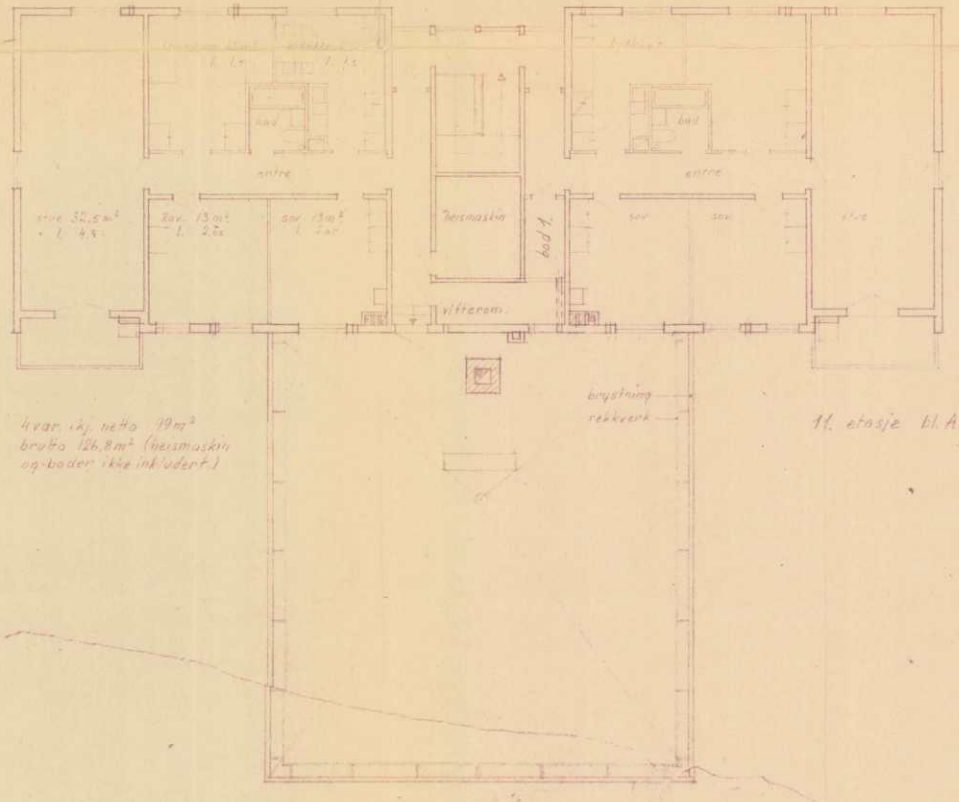
kjeller bl. A

Bnr. 1 for arkitekt 4-4-59



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUN 1959

22 A



4 var. iht. netto 19m²
brutto 126.8m² (heismaskin og boder ikke inkludert)

11. etasje bl. A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUN 1959

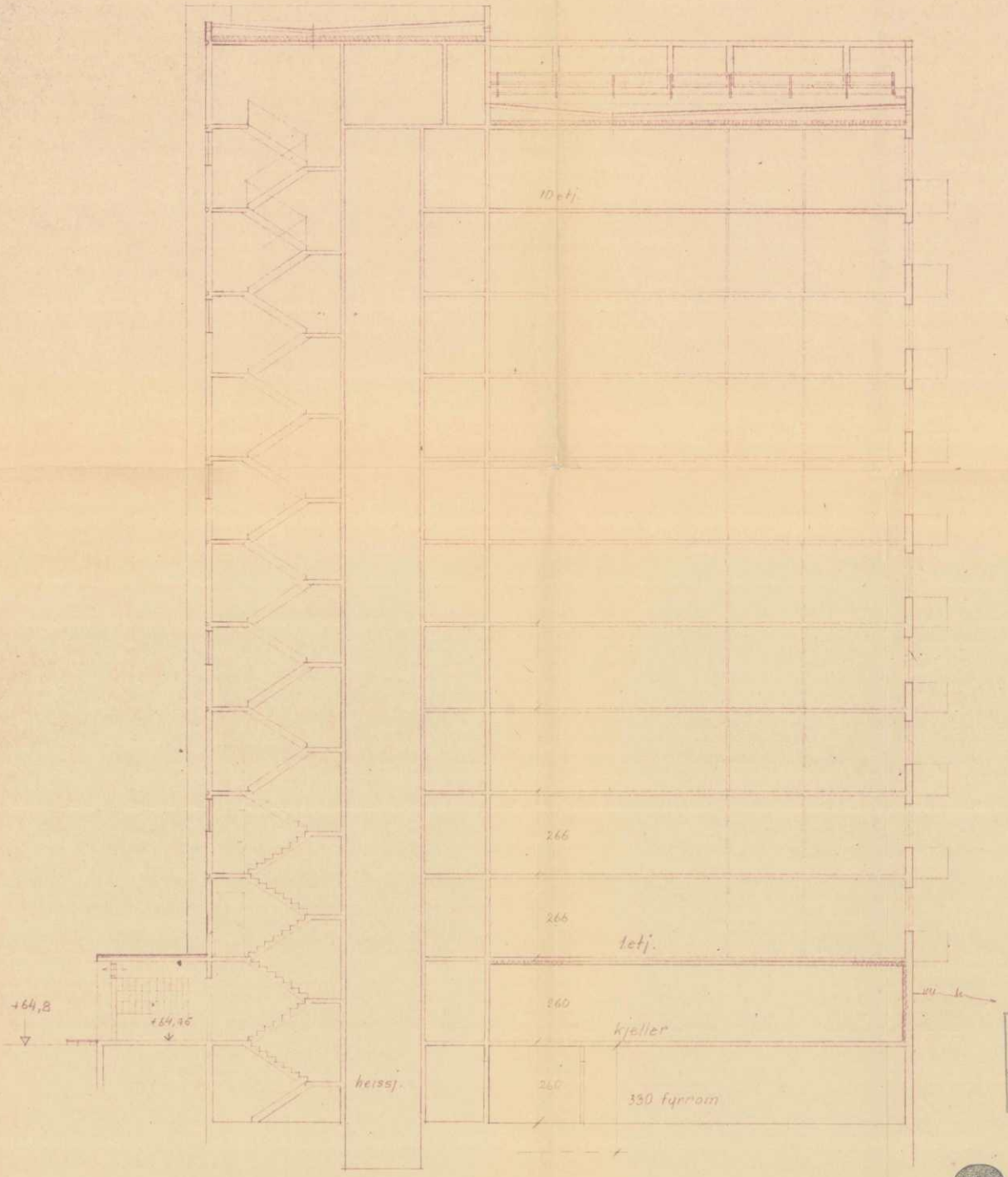
23 A

BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL: OSLO 2:1-50
1:100: kon. 26.5.59

L21 - A 04

Ås hygdedelen borettslag
195/6
11 etasje blokk A



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1 JUN 1959

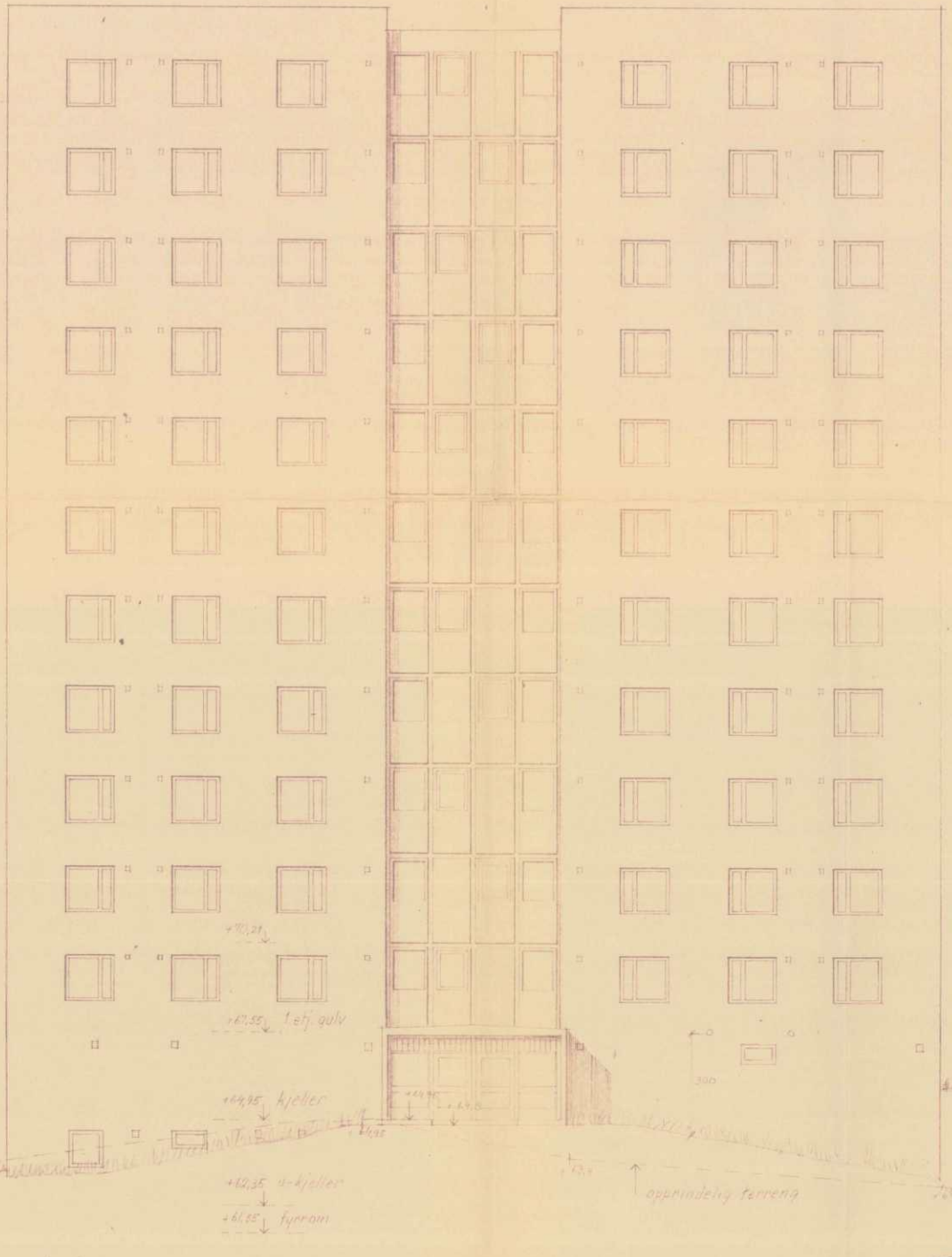
24

BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

DATO:	OSLO 3.6.59
M:	1:100 Kan høyden 26.5.59
	L21-A-06

snitt

A/s Nygårdkollen borettslag
135/15
snitt bl. A



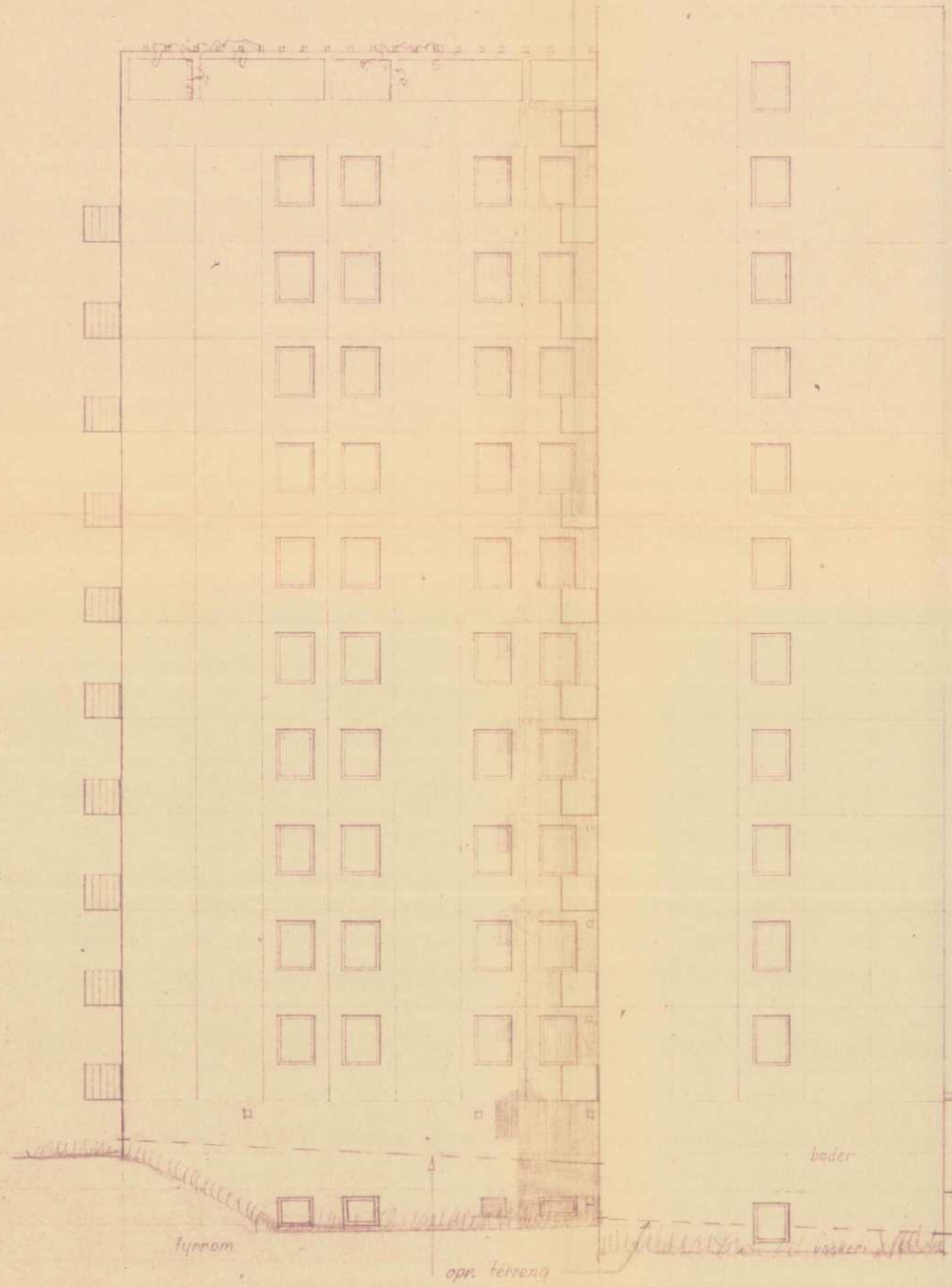
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUN 1959

25

BERNT HEIBERG
LA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

DATO:	OSLO 5-6-59
1:100	kor. fraptegn.
	ekspedert
	26-5-59
NR.	L21-A-07

A/s Nygårdhallen borettslag
135/15
fasade mot nordøst Bl. A



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1. JUN 1959

26

A

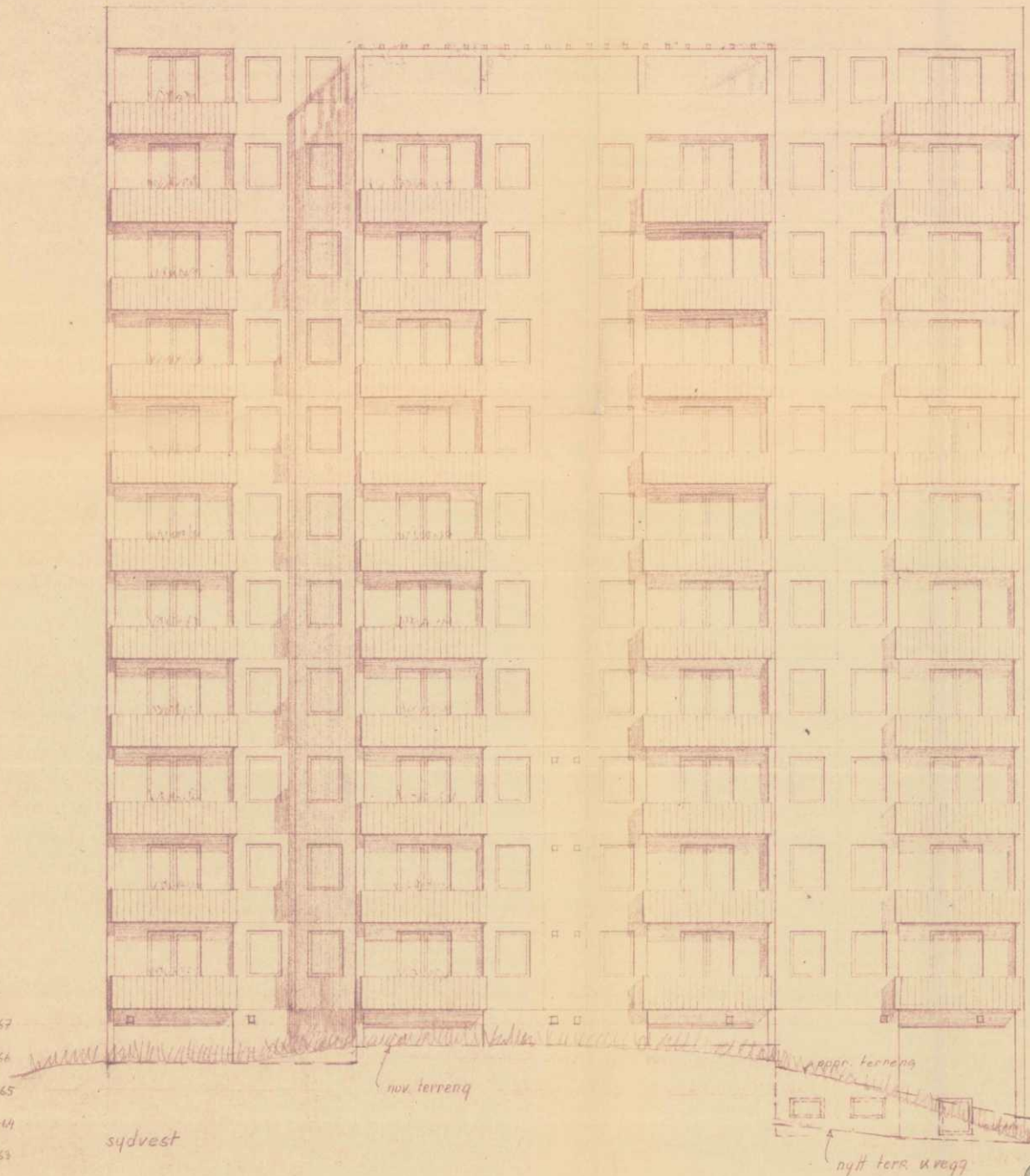
BERGT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL: 1:100
OSLO 5-6-58
2-4-59

A/s Nygårdkollen borettslag
gnr. bnr. 135/15

fasade mot sydøst bl. A.

LII
L21-A-08



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUN 1959

A

27

BERNT HEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL 1:100	OSLO 5·6·58
	2·4·59
	Nr. terreng 24/5
	L21-A-09

A/s Nygårdkollen borettslag
135/15

fasade mot sydvest bl. A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 135/15.Bl.a.Arnljot Gellinesv.	Journalnr.: 57/3449.	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.
Arbeidets art: Boligblokk (Høyhus).	Innlevert: 28/12-57.	
Bygningens art:		
Byggherre: Stiftende borettslag, v/o.r.sakf.I.Sture Larre, Prinsensgate 26.		
Byggemelder: Ark.ne Heiberg og Mörck Sandvik, Kirkegaten 15.		

Dato 3. juni 1958. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 18/1- og 8/4-58 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Heiser må være overensstemmende med vedlagte regler. Rettede planer må innsendes.
Ventilasjonsanmeldelse må være godkjent för 1.etasjes gulv tillates stöpt.

Det må skaffes tilstrekkelig birom, se helserådets uttalelse.

Tilfluktsrommene må være forskriftsmessige.

Revidert kjellerplan må innsendes.

Forövrig vises det til omstående regler og spesielle krav, spesielt pkt. 6 og 7.

Planering- og beplantningsplan må innsendes, kfr. vedlagte retningslinjer. Angående beliggenheten vises det til situasjonskartet med byplankontorets påtegning av 4/12-57 samt til byplankontorets uttalelse av 26/4-58, som vedlegges i gjenpart.

Bygningskontrollen er uten ansvar for de mulige ulemper av industrivirksomheten på nabotomtene. Omkostningene ved opparbeidelse av parkbelte med beplantning forutsettes å påligge borettslaget.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent. Tegningene være stemplet
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Rådhusgt. 41, tlf. *41 01 50. XXXXXXXXXXXXXXXXX Roald Amundsens gt.4
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Brukssammenföining være foretatt(se sit.kartet og byplankontorets uttalelse av 26/4-58.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis.
bem.

J.S.Platou.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arkitektene
Heiberg og Sandvik,
Kirkegt. 15,

Oslo.

11. oktober 1958.

Arkitekt Platou.

JSP/SH 57/3449

Ad: Boligblokk på gnr. 135, bnr. 15, Bl. A., Arnljot Gellinesvei,
tilhörende: Stiftende Borettslag v/o.r.sakf. F. Sture Larre.

De reviderte tegninger, med våre stempel-nr. 10-19, godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon.

De overensstemmende situasjonskart er ifölge uttalelse fra byplan-kontoret i samsvar med den vedtatte bebyggelsesplan.

Tilfluktsrummene må godkjennes av Sivilforsvaret.

Söknaden om å innrede små nedkjölte matskap istedenfor matboder samt å slöyfe area utenfor klesboder, innvilges i henhold til anbefaling fra Helserådet.

Tidligere godkjente tegninger med våre stempel-nr. 1-9 samt det opprinnelig innsendte situasjonskart utgår, og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis.
bem.

JSP

J. S. Platou.

Tillegg.
13 x min. = kr. 260 —

JSP/Krw Jnr. 57/3449

Arkitektene Heiberg og Mørk Sandvik,
Kirkegaten 15,

O s l o.

Bl. 20 - 28

Ad. boligblokk (høyhus) g.nr. 135, b.nr. 15 bl.A, Arnljot Gellinesvei, tilhørende Stiftende Borettslag v/o.r.sakfører Sture Larre.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 20,21,22,23,24,25,26,27, 28 samt brev av 29/5 1959 approberes på følgende vilkår:

Vaskerianlegget må godkjennes særskilt. Oppgave over utstyr og kapasitet må innsendes.

Sivilforsvarets godkjennelse av tilfluktsrommene må innsendes.

Det må være to heiser, som forlangt av bygningsrådet.

Skillevegger mellom leilighetene må være forskriftsmessig lydisolerende.

En del av bodene bør kunne arrangeres fordelaktigere.

Byggeløyvekontorets stempling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19 utgår og må makuleres.

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll, den 16. juni 1959.

Y.Riis
bem

J.S. Platou

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 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.

Journalnr.
57/3449.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
25.4.67.

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.

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.

OVe

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201517376-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 29	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP, Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO, styret@nkba.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALCO AB
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.04.2024
	202301382 - 23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 35	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP	Søker:	BALCO AB
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye balkonger, mottatt 30.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301382			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	21.12.2022	1/9
Plan	E10	21.12.2022	1/15
Snitt	E7	21.12.2022	1/16
Fasade nord og vest	E2	21.12.2022	1/17
Fasade sør og øst	E4	21.12.2022	1/18
Perspektiver			1/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.03.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ULLERUD AS
Postboks 6107 Etterstad
0602 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.03.2022
Jan Gjerløw	202100957 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 31, 33, 35	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP AS	Søker:	ULLERUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31, 33, 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av branndører, mottatt 01.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

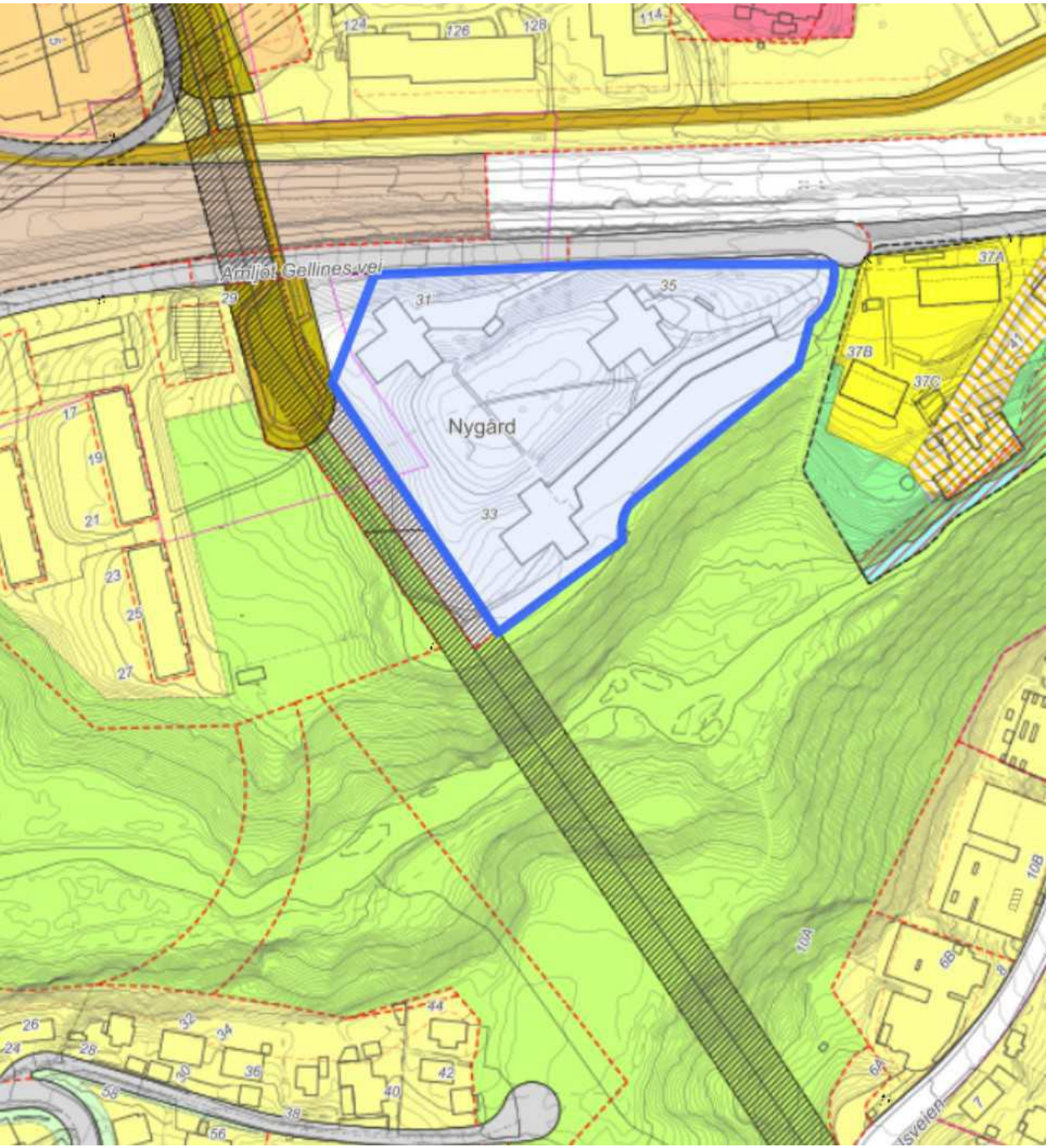
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0179 OSLO


Arnljot Gellines vei
Nygård
124
126
128
114
29
31
35
37A
37B
37C
17
19
21
23
25
27
33
10A
10B
6B
6
64
7
26
24
28
32
34
30
36
38
40
42
44
56
58

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arnljot Gellines vei 35, 0657 Oslo
Gnr. 135, Bnr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260213

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
