



Arnljot Gellines vei 33

Velkommen til  
din nye bolig



A balcony with a glass railing and a view of a green lawn and apartment buildings. The balcony has a blue cabinet and several potted plants. The view shows a large green lawn, a row of apartment buildings, and a hill in the background under a blue sky with clouds.

Velkommen til Arnljot Gellines vei 33 -  
Presentert av Emera eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 5 200 000,-

OMKOSTNINGER  
26 693,-

TOTALPRIS  
5 649 693,-

FELLESKOSTNADER  
6 737,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 423 000,-

FELLESFORMUE  
28 806,-

BRA-I/BRA TOTAL  
71/81 kvm

BOLIGTYPE  
Aksjeleilighet

EIEFORM  
Aksje

ANTALL SOVEROM  
2

ETASJE  
3

BYGGEÅR  
1960

ENERGIMERKING  
E - Lys grønn

TOMTEAREAL  
13200 m<sup>2</sup> (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
  
emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811

## Lys og moderne 3-roms med utsikt over Oslofjorden, innglasset sydvestvendt balkong, Vv/fyring inkludert, parkering\*

Velkommen til en lys og gjennomført 3-roms leilighet med god planløsning og innglasset sydvestvendt balkong på ca. 5 kvm. Leiligheten har en moderne stil med én-stavs parkett, malte vegger og smarte oppbevaringsløsninger. Romslig stue med utgang til balkong, oppgradert kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer og pent bad med downlights og vegghengt WC. Leiligheten har gode solforhold fra morgen til kveld store deler av året.

### Høydepunkter:

- Ingen forkjøpsrett
- Innglasset sydvestvendt balkong
- Én-stavs parkett og malte flater
- Stilrent kjøkken (2017) med integrerte hvitevarer
- Pent bad med downlights og vegghengt WC
- To gode soverom med oppbevaring
- God lagringsplass og praktisk entré
- Solrikt fra februar til november



Stuen er romslig med god plass til sofaløsning og spisebord.

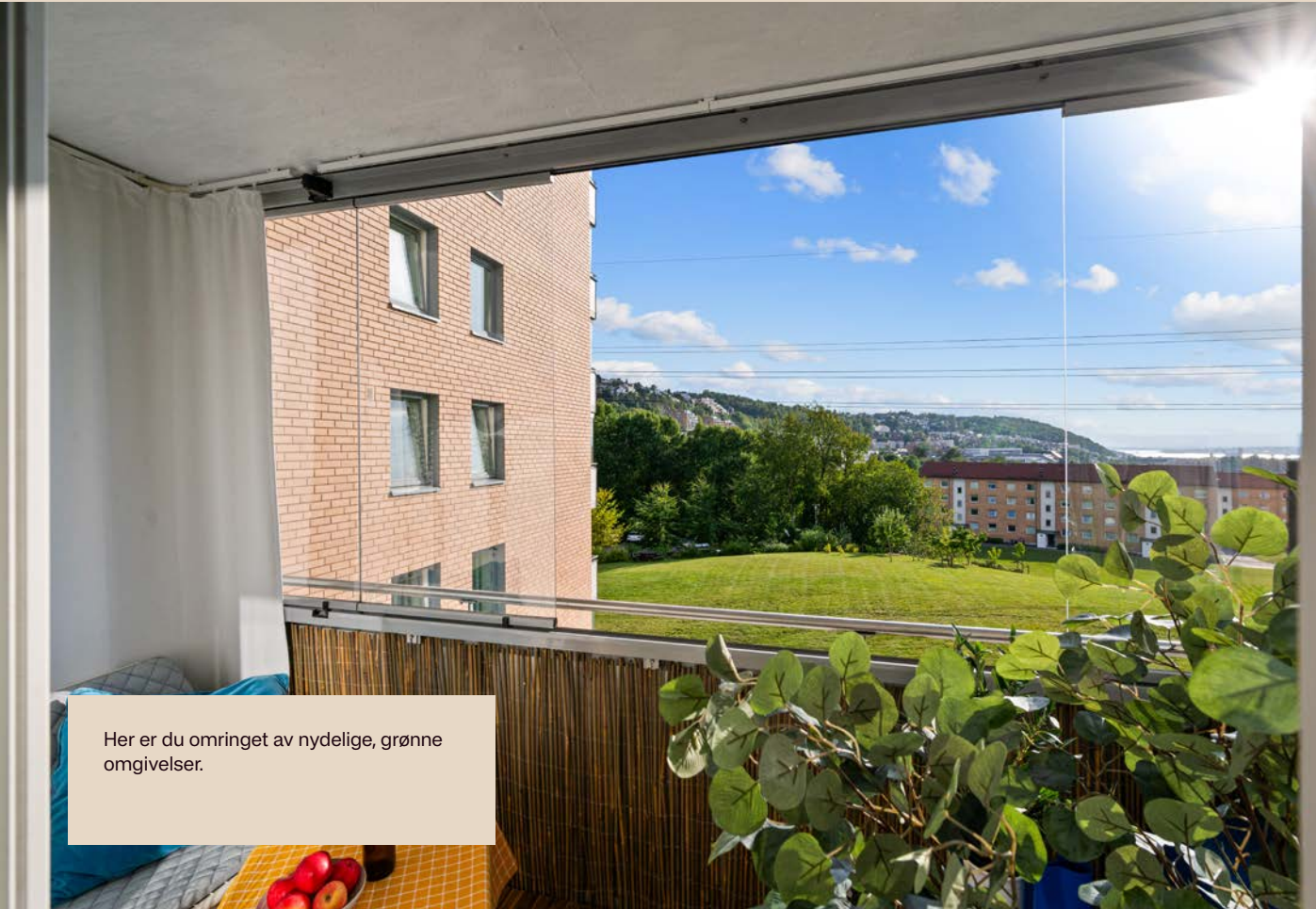


Fritt og fint utsyn fra leiligheten.





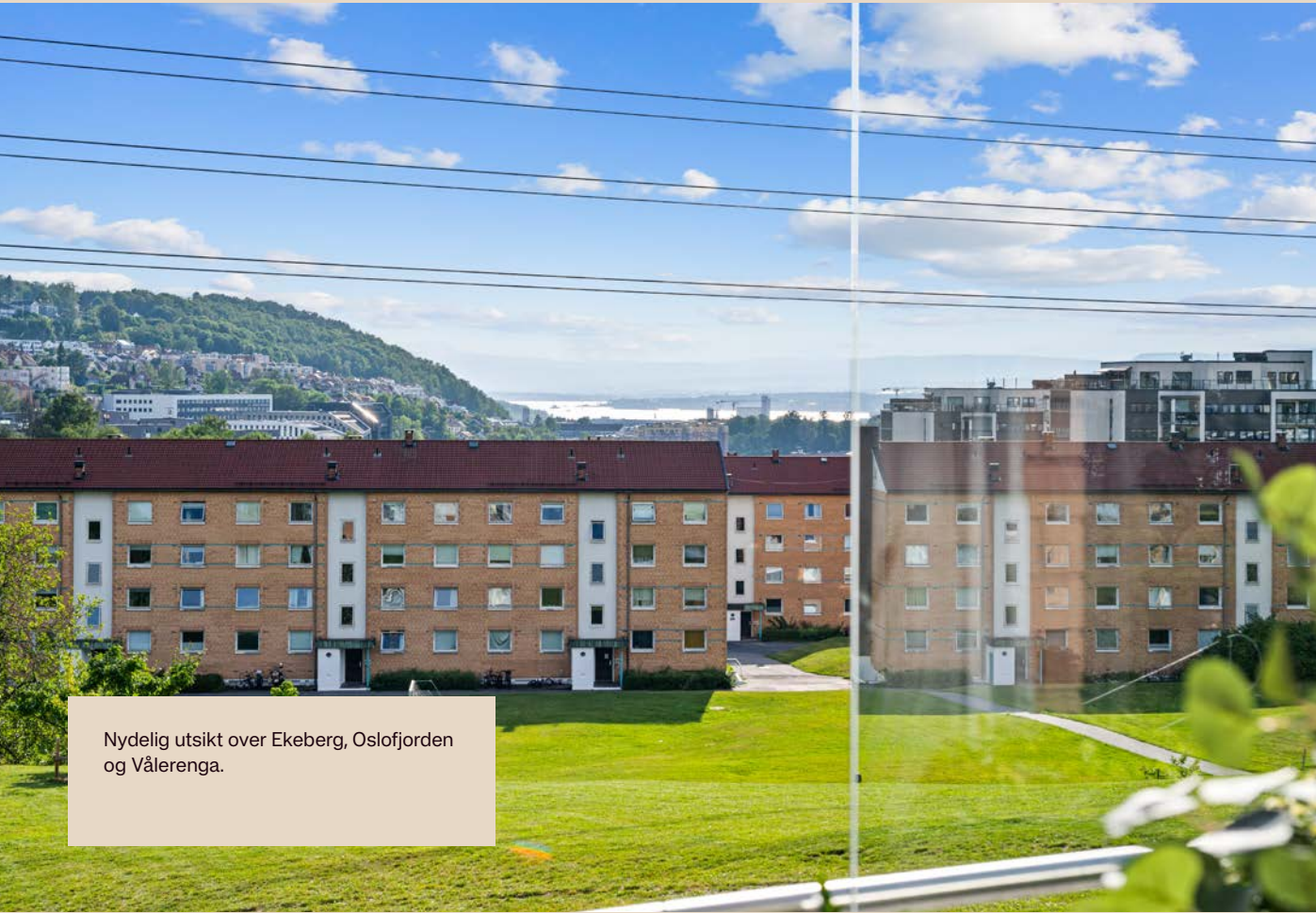
Fra stuen har du adgang til en solrik  
vestvendt balkon.



Her er du omringet av nydelige, grønne omgivelser.



God plass til stort spisebord hvor du kan inviterer venner og familie til hyggelige middager.



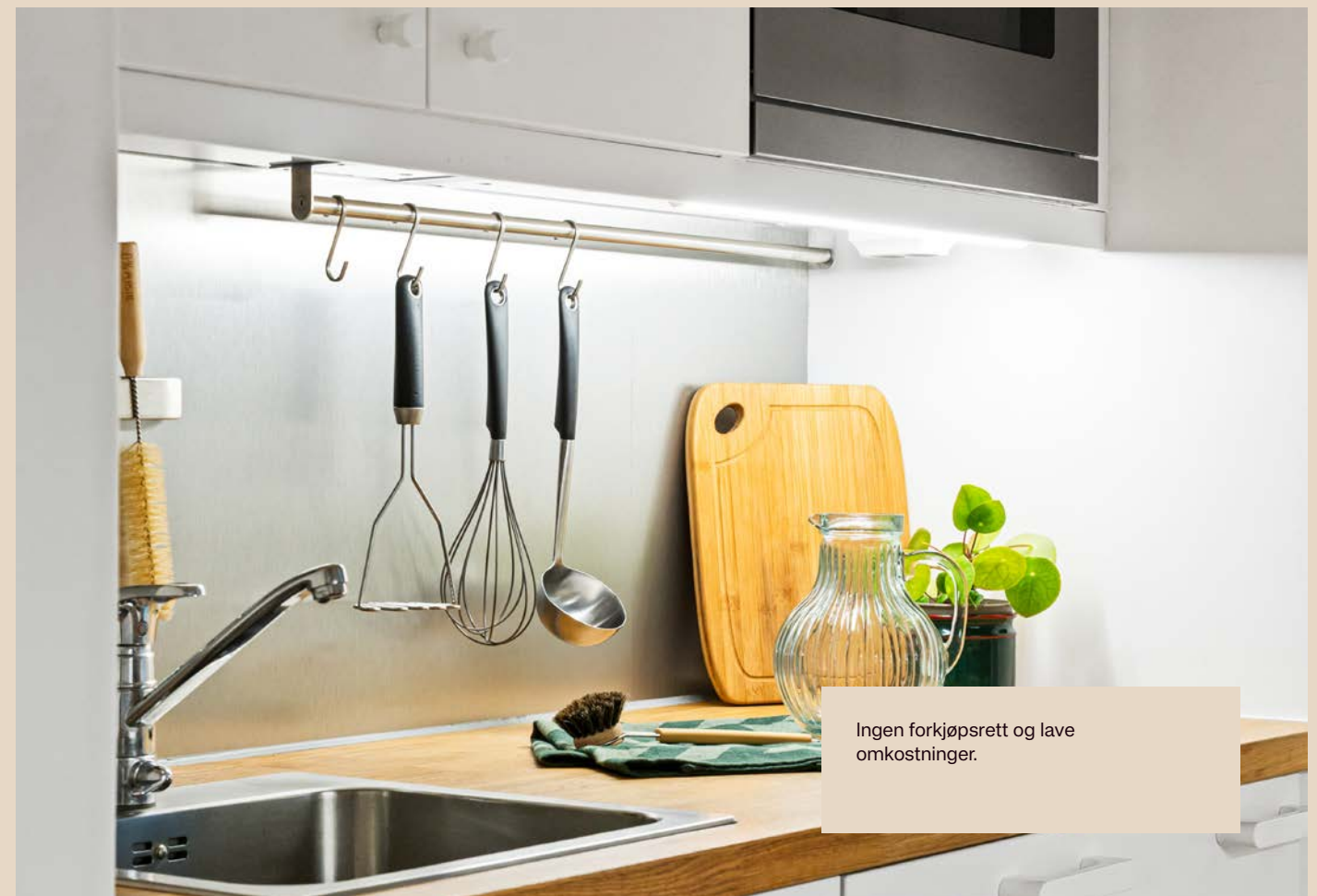
Nydelig utsikt over Ekeberg, Oslofjorden og Vålerenga.



Vinduenes plassering gir utsyn mot grønne omgivelser.



Kjøkken med integrerte hvitevarer, og godt med skap- og benkeplass.



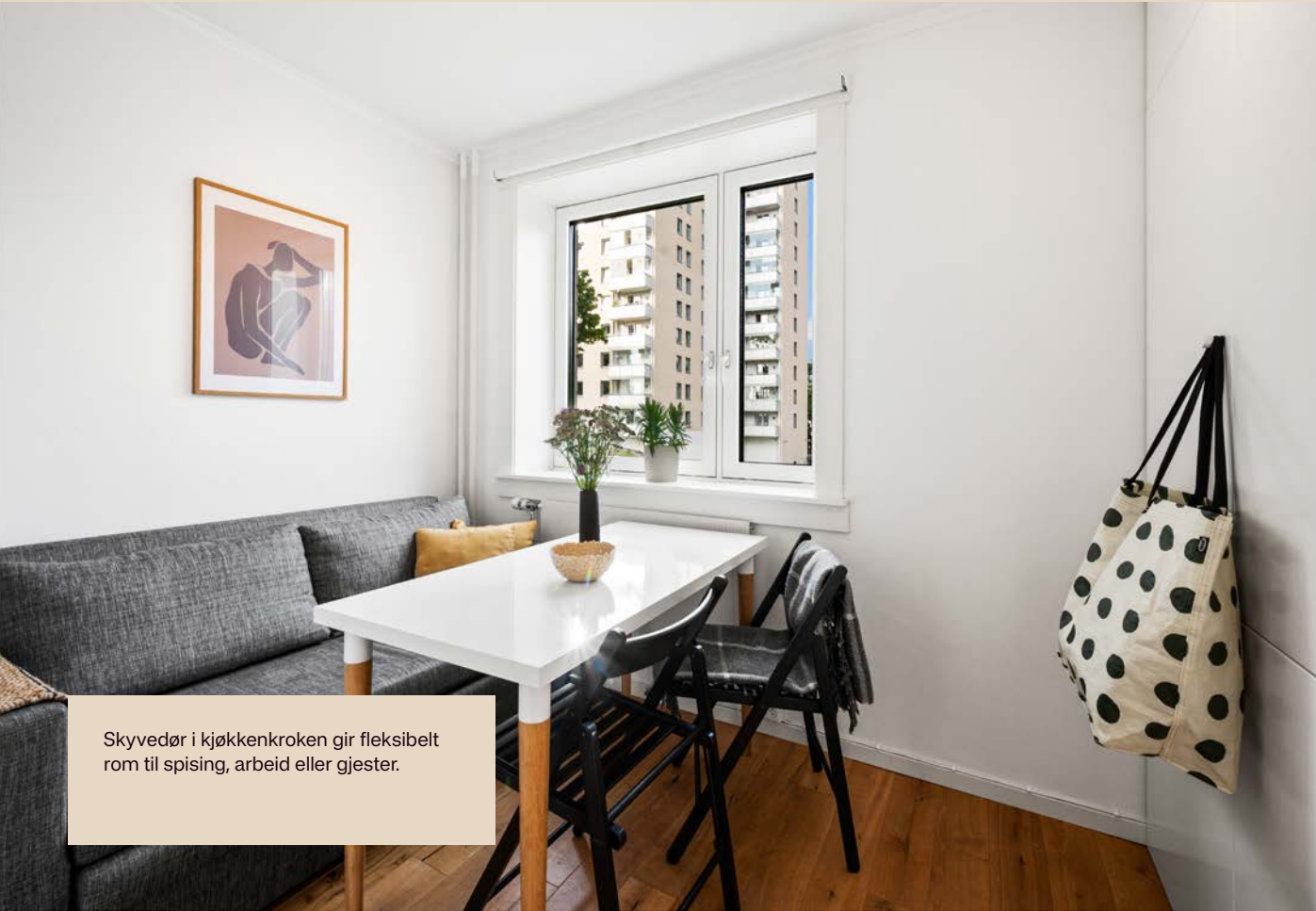
Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger.



Trebenkeplate gir kjøkkenet varme og går godt sammen med parkett og hvite fronter.



Her er det god plass til spisebord hvor du kan nyte morgenkaffen.



Skyvedør i kjøkkenkroken gir fleksibelt rom til spising, arbeid eller gjester.



Rommet har store vindusflater som gir godt dagslys.

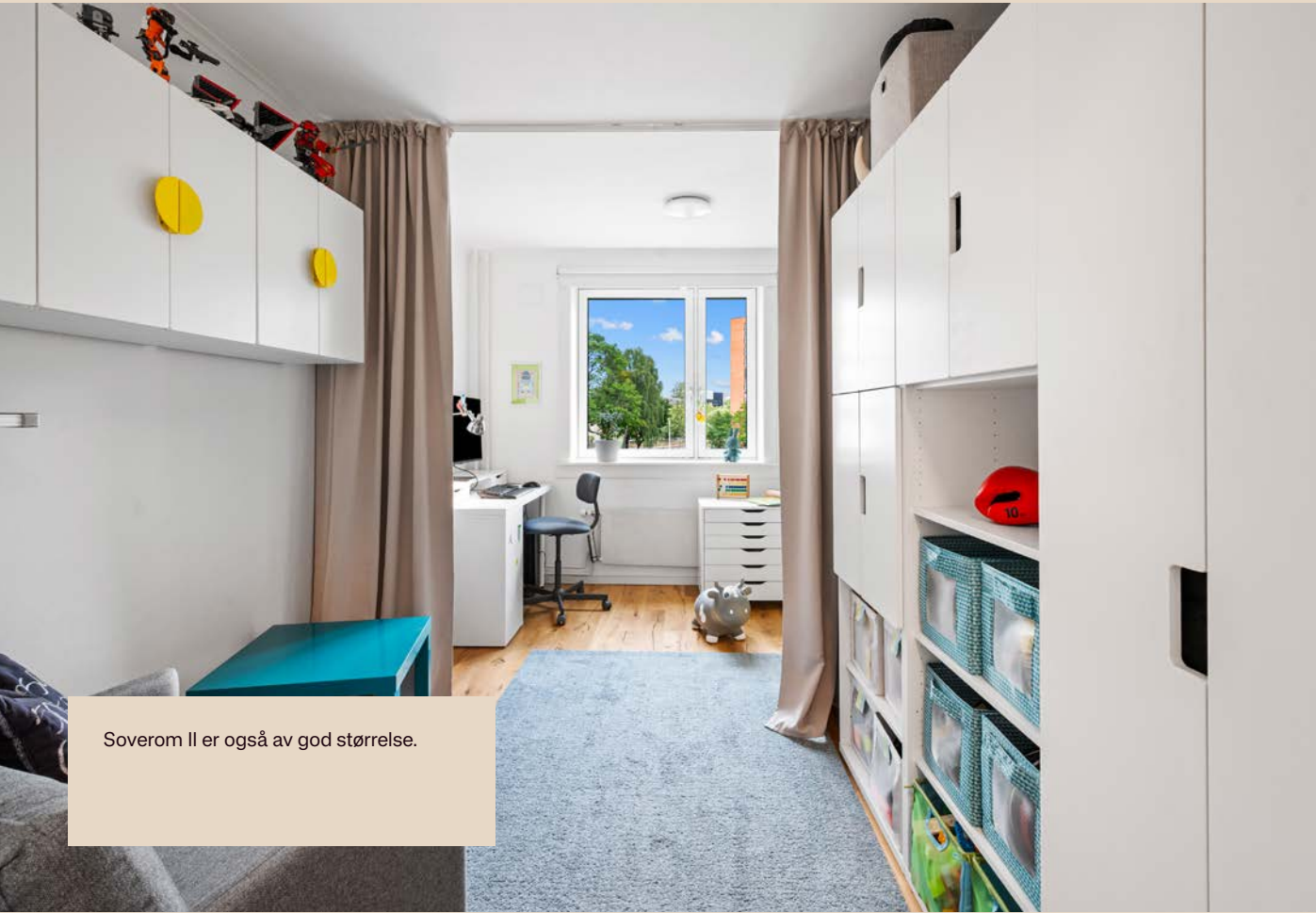




Hovedsoverom er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Medfølgende stort garderobeskap med god plass til oppbevaring av klær og andre personlige eiendeler.



Soverom II er også av god størrelse.



Her har du god plass til seng, og tilhørende nattbord.



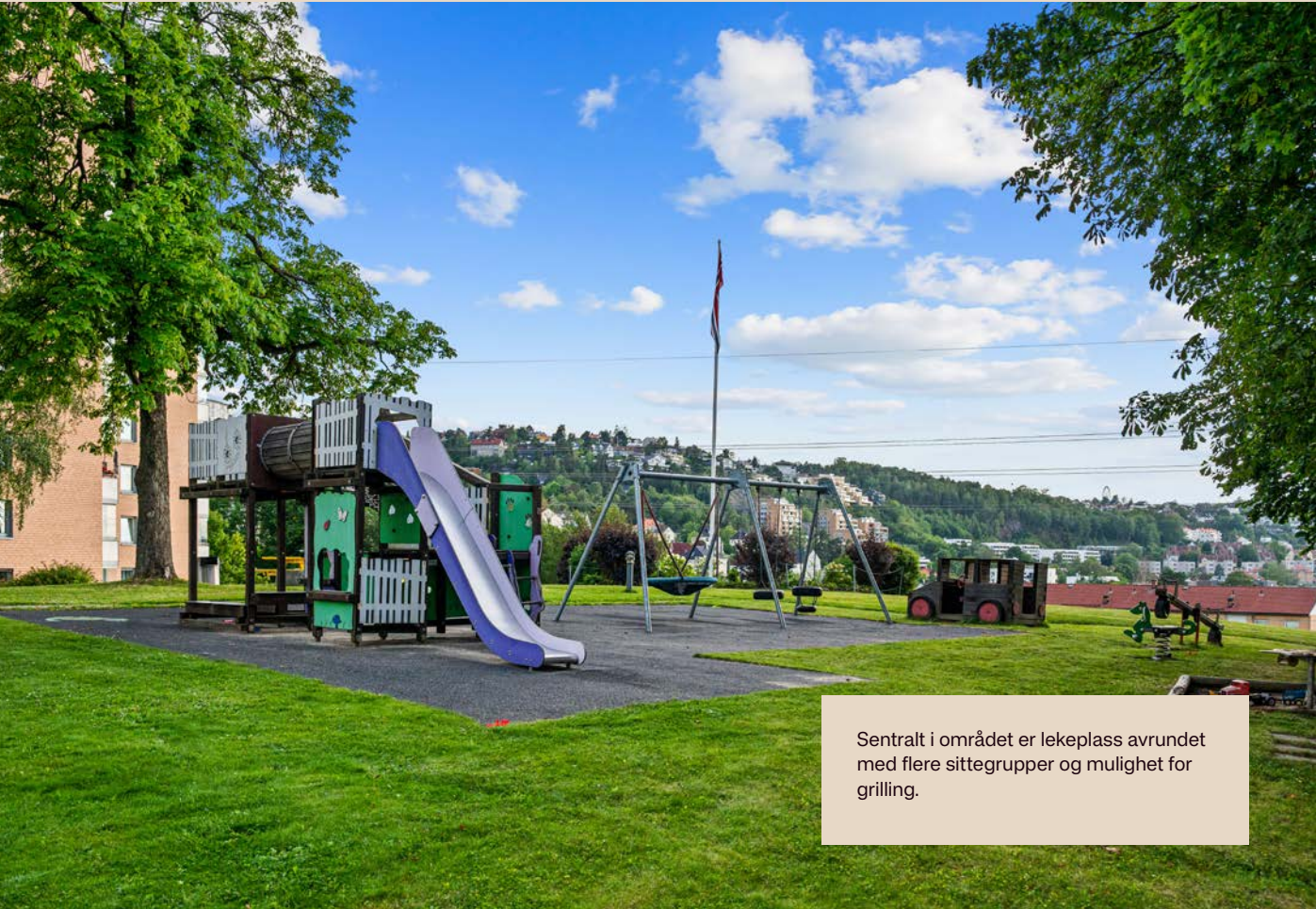
Supereffektivt bad inneholder nok plass til nødvendig innredning.



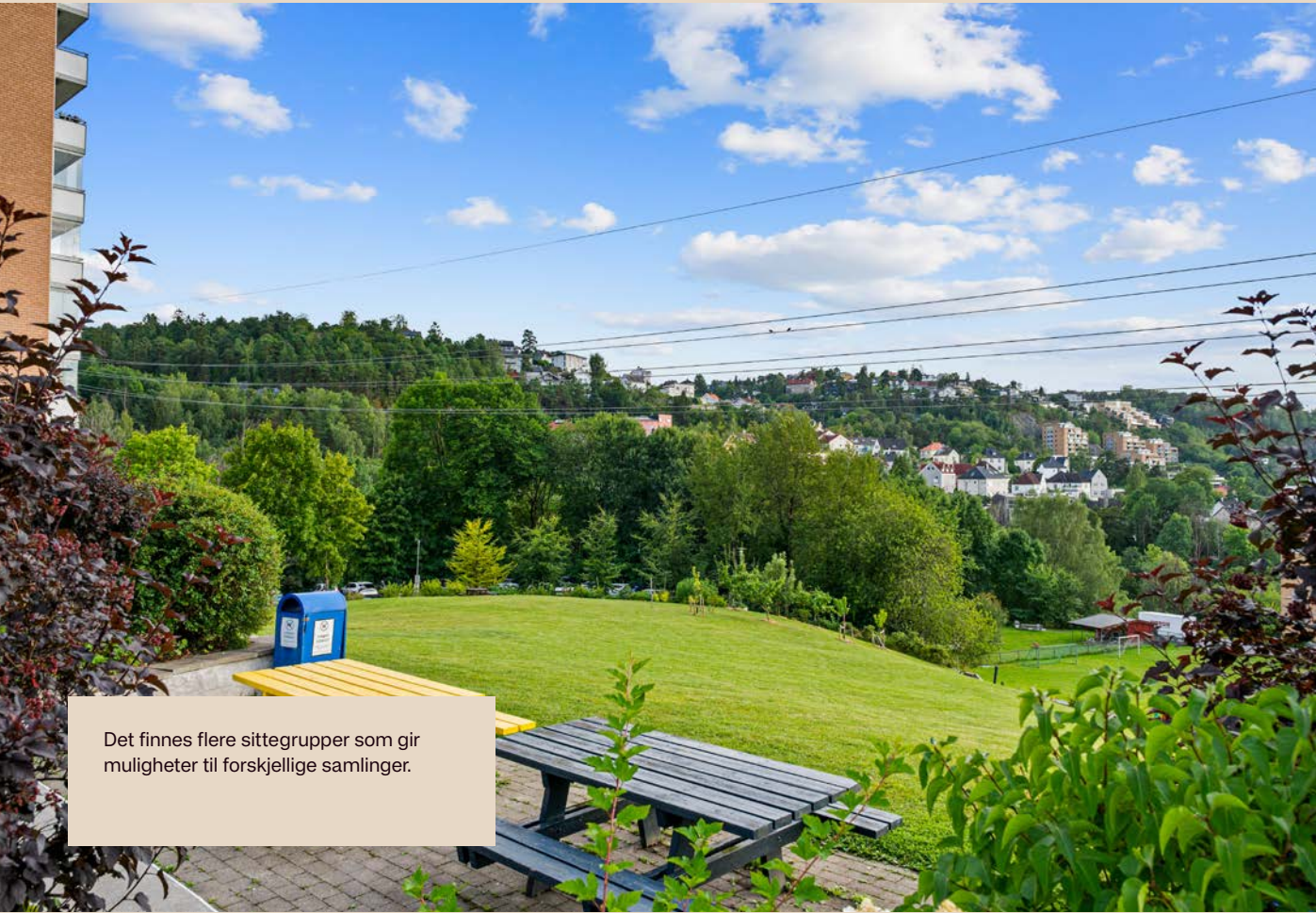
Badet er fra 2016.



Velkommen inn!



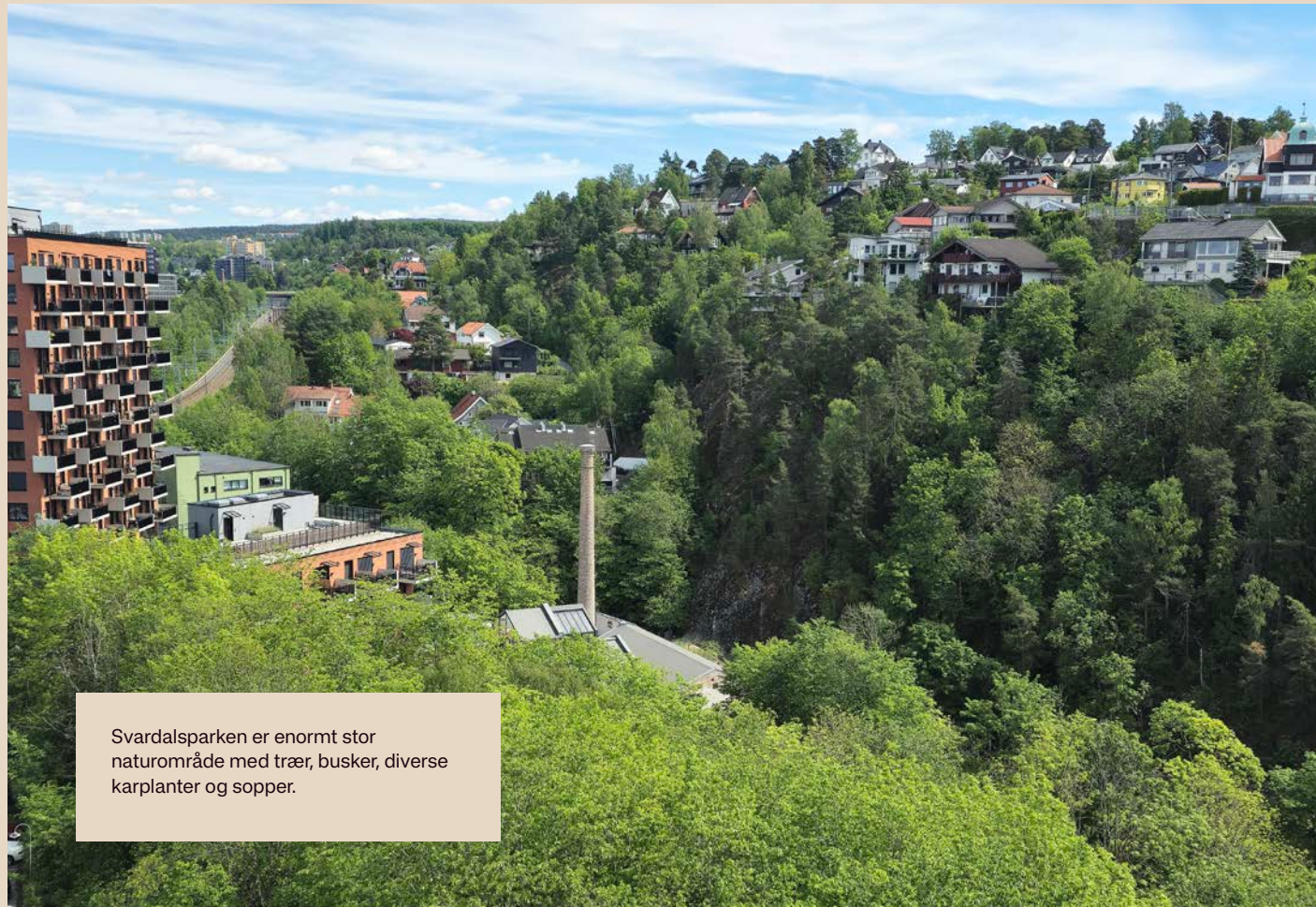
Sentralt i området er lekeplass avrundet med flere sittegrupper og mulighet for grilling.



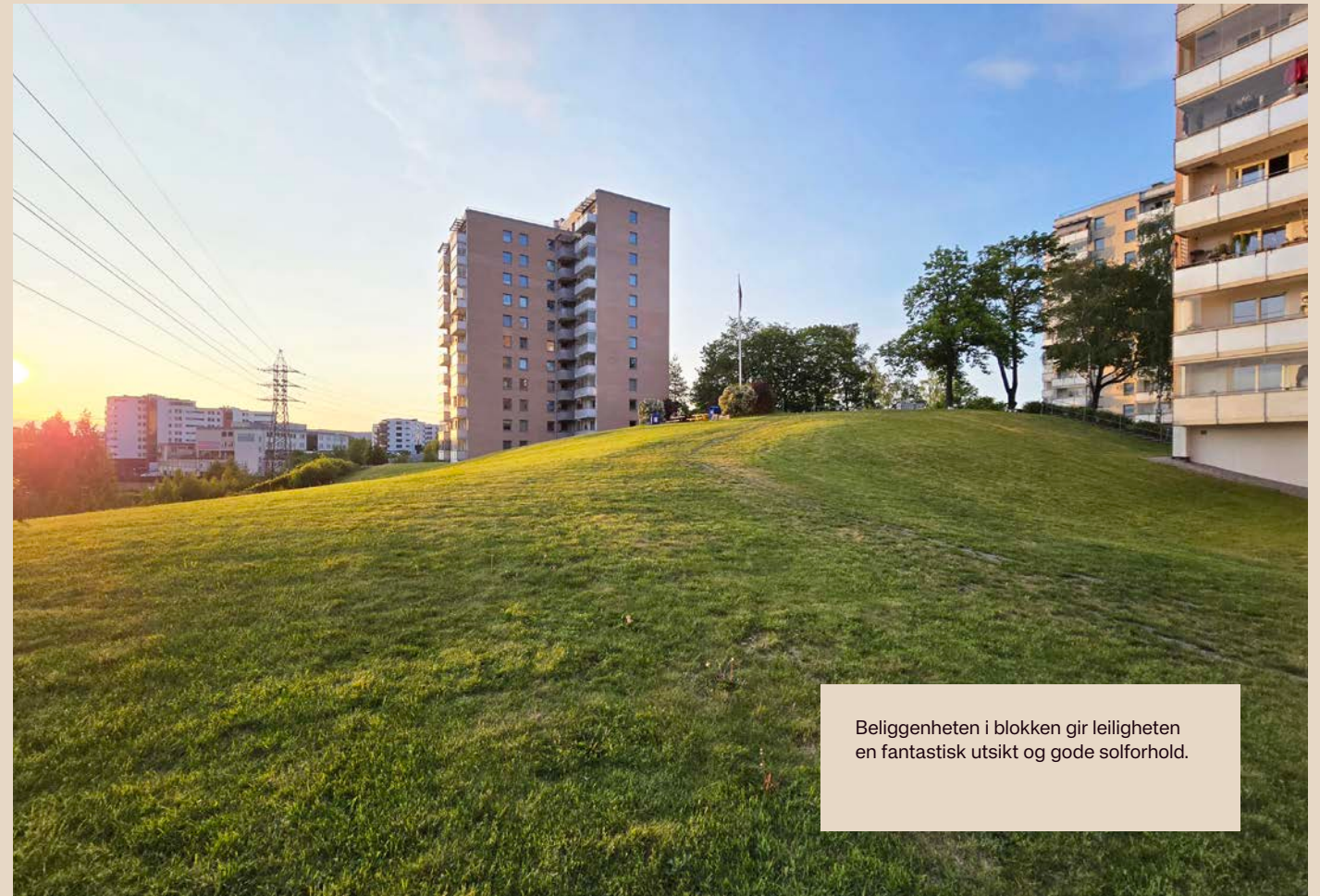
Det finnes flere sittegrupper som gir muligheter til forskjellige samlinger.



Borettslaget har et hyggelig hagelag som gir muligheter for dyrking.



Svardalsparken er enormt stor naturområde med trær, busker, diverse karplanter og sopper.



Beliggenheten i blokken gir leiligheten en fantastisk utsikt og gode solforhold.

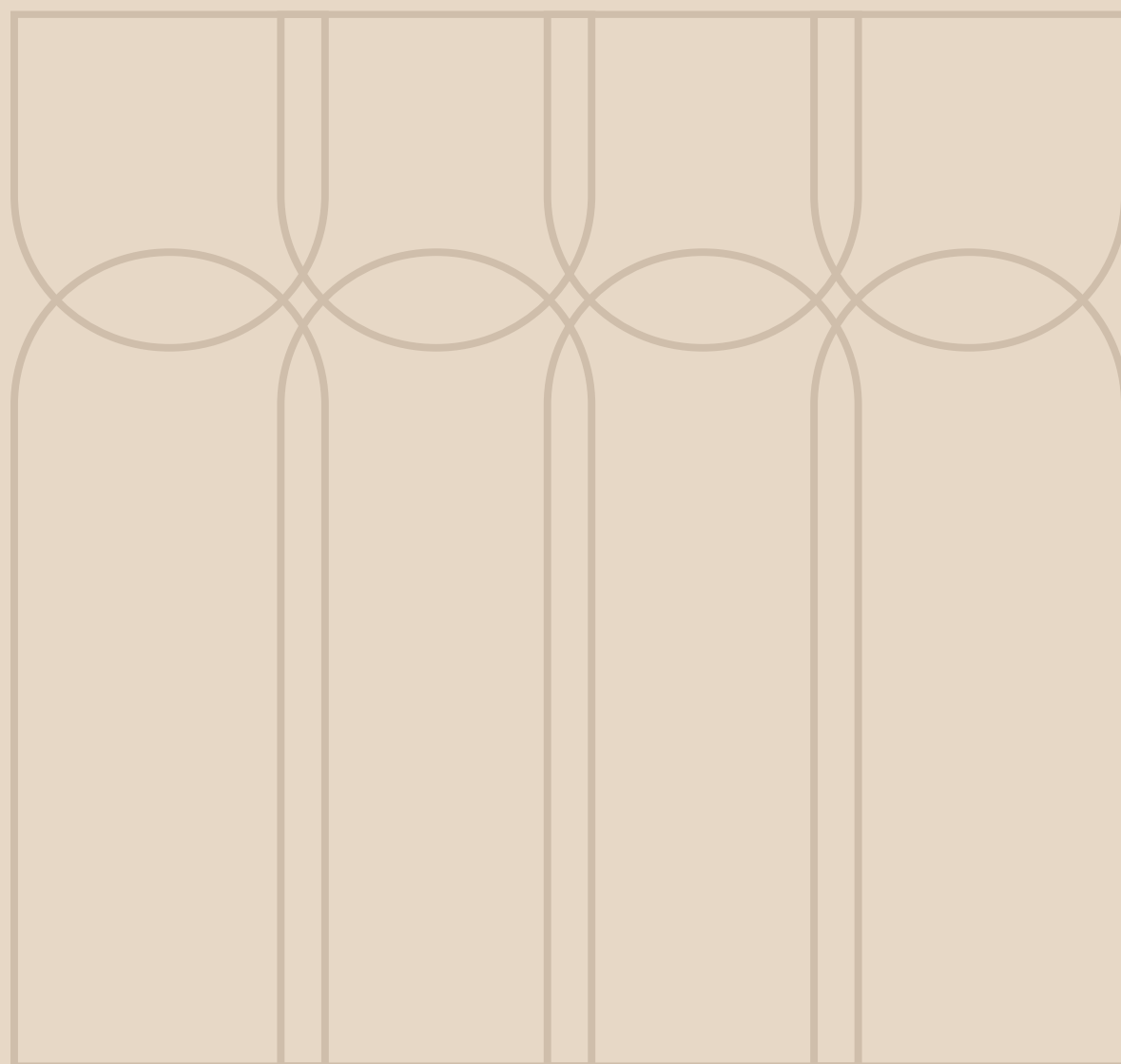


Terrenget åpner rom for lek og hygge for barna i nabolaget.



Svardalsparken med Oslos lengste vassdrag Alna elva er rett ved siden av blokka.

# Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Arnljot Gellines vei 33, Inr 141



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ARNLJOT GELLINES VEI 33

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 5 200 000

### Omkostninger kjøpers beløp

5 200 000,00 (Prisantydning)

423 000,00 (Andel av fellesgjeld)

5 623 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

10 043,00 (Eierskifte-/transportgebyr )

4 150,00 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

14 193,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

26 693,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 637 193,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 649 693,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 649 693

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 737,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader 4.203,-

Trappevask 151,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS02: 2.382,-

Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask, renter/avdrag

fellesgjeld, tv/internett, varmtvann, fyring, felles

byggningsforsikring m.m..

På grunn av prisstigning og renteøkning er det

påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av

denne salgsoppgaven.

### Fellesgjeld

Kr 423 000 pr. 02.06.2025

Lånenummer: \* OBOS02-98207436151 -

Restsaldo: 422.772,

Kapitalkostnader: 2.405,-

Lånebetingelser fellesgjeld: Lån 1: \*

OBOS02-98207436151 Type: A Saldo:

63.403.853,-Løpetid: 30 år 7 md. Terminer: 12 Rente: Flyt

5,58%

Lån 2: \* OBOS03-98208119362 Type: A Saldo:

13.484.123,- Løpetid: 38 år 3 md. Terminer: 12 Rente: Flyt

5,58%

Aksjeselskapet har lagt til rete for individuell nedbetaling

av fellesgjeld (IN-ordning). Dete 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 oppretelse 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.

## Sikringsordning

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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Internett inkl. i felleskostnader.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 28 806 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider. Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdi.

# Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært stille og rolig område i Lodalen/Etterstad. Her bor du med kort avstand til Vålerenga, Galgeberg og Kampen, og rett ved den nye gangbrua til Etterstad, som gir en bilfri femminutters vei til både skole og barnehage. Det er også umiddelbar nærhet til butikker og offentlig kommunikasjon.

Beliggenheten er tilbaketrukket og naturnær, med flotte turmuligheter langs Alnaelva og Loelva, gjennom Svartdalsparken og videre langs sykkelsti til Østensjøvannet og Østmarka. Langs elva finner du et rikt dyreliv – som et lite naturreservat midt i byen.

I nabolagets gamle fabrikkbygninger finner du Kruttverket – Oslos nye kulturhus. På dagtid er det kaféstemning, mens kveldene byr på barliv og et bredt spekter av arrangementer som konserter, DJ-kvelder, dans, filmvisninger, teater, utstillinger og yoga.

Kruttverket samarbeider tett med Kroloftet – et kreativt arbeidsfellesskap etablert i det tidligere Bandidos-huset. Kroloftet tilbyr verksteder innen tre, keramikk og metall, samt kurs og utleie av kontorplasser. Målet er å gjøre det enkelt for folk flest å skape, reparere og oppleve. Siden oppstarten i 2014 har Kroloftet vokst til et stort og mangfoldig miljø med atelier, kafé, musikkstudio og en rekke faste leietakere. Rehabiliteringen av de gamle industribygningene gir området nytt liv og karakter.

I nærområdet finner du også Oslo Badstueforenings to unike badstuer ved Svartdalsparken – "Svarttrosten" med dusj og kaldtvannskulp, og "Jurten", der du sitter i et lunt amfi rundt ovnene og avkjøler deg i en frisk utedusj. Begge har en idyllisk beliggenhet med utsikt mot urskog og Alnaelva.

Området byr ellers på mange gode fritidstilbud: koselige kafeer og restauranter på Vålerenga og Kampen, idrettsanlegg på Jordal Amfi og Valle Hovin, samt flere treningssentre. Mudo Gym Etterstad ligger rett over

Rema 1000, mens Fitness Room i Kværnerbyen og SATS Kampen er innen 15 minutters gange.

## Parkering

Felles parkeringsarealer eies av aksjeselskapet. Styret opplyser at det for øyeblikket er noen ledige parkeringsplasser tilgjengelige. Plassene leies ut for ca. 267 kr per måned. Garasjeplasser kan kjøpes dersom en av naboene skulle legge sin plass ut for salg.

Gjesteparkering er tilgjengelig kostnadsfritt ved registrering i tilhørende app.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 13200 m<sup>2</sup>

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 11.01.1971. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger samsvarer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.01.1971.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 soverom, Stue

BRA-b: 5 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten. BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

# Standard

I attraktive omgivelser presenteres denne moderne og innholdsrike leiligheten, som kombinerer smarte løsninger med en varm og gjennomført stil. Boligen har en svært god planløsning, med lyse og luftige oppholdsrom, god lagringsplass og smakfulle materialvalg gjennomgående.

Her får du blant annet et romslig og lyst oppholdsrom med utgang til sydvestvendt innglasset balkong, to gode soverom, et praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer, samt et pent og funksjonelt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Én-stavs parkett og nøytrale overflater skaper en helhetlig og behagelig atmosfære.  
Beliggenheten gir gode solforhold fra tidlig vår til sen høst, og leiligheten vender mot rolige og grønne

omgivelser. Her bor du komfortabelt, med alle nødvendige fasiliteter innen kort avstand.

Entré:

Entréen ønsker velkommen med lyse flater og én-stavs parkett som går igjen i resten av boligen og skaper en helhetlig og moderne atmosfære. Rommet er innredet med en lang veggseksjon bestående av praktiske, plassbygde skoskap som gir rikelig med oppbevaringsplass uten å oppta unødvendig gulvareal. Flere knagger og speil på vegg gir både funksjonalitet og romfølelse, og det er godt med plass til å henge fra seg yttertøy. Entréen fremstår som ryddig, effektivt utnyttet og godt tilpasset en aktiv hverdag.

Stue:

Stuen er romslig og innbydende med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en åpen og luftig atmosfære. Gulvet er belagt med elegant én-stavs parkett som gir et eksklusivt og helhetlig uttrykk, mens veggflatene er malt i lyse, nøytrale toner som enkelt lar seg kombinere med ulike interiørstiler.

Leiligheten har svært gode solforhold med morgensol fra øst og kveldssol fra vest i perioden februar til november. Alle vinduer er utstyrt med rullegardiner som gir både skjerming og komfort.  
Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt innglasset balkong på ca. 5 kvm.  
Balkongen har gulv i akasieplater og fungerer som et lunt og skjermet uterom, perfekt for avslapning store deler av året.  
En gjennomført og behagelig stue som fungerer som boligens naturlige samlingspunkt.

Kjøkken:

Kjøkkenet er funksjonelt og velholdt, med innredning fra 2017. Det har hvite, glatte skapfronter som gir et tidløst og moderne uttrykk, og benkeplater i heltre eik som tilfører varme og karakter til rommet. Mellom benk og overskap er det montert praktiske plater som forenkler rengjøring

og beskytter veggene. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps armatur. Integrerte hvitevarer som stekeovn med keramisk topp og oppvaskmaskin sørger for en sømløs helhet. Ventilasjon ivaretas av kullfilterventilator samt ventil i både yttervegg og vegg til felles ventilasjonskanal. En effektiv og stilren kjøkkenløsning som egner seg godt for både daglig bruk og sosiale sammenkomster. Kroken ved kjøkkenet har en smart skyvedørsløsning som gir fleksibel bruk som spisestue, kontor eller gjesterom.

Baderom:

Baderommet fremstår som moderne og praktisk, med flislagte vegger og malte himlingsplater. I himlingen er det montert downlights som gir god og jevn belysning. Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og har fall mot sluk i dusjsonen. Dusj på gulv med dusjforheng gir fleksibel bruk og enkel tilgang.

Rommet er innredet med servant med skuffeinnebygning som gir godt med oppbevaringsplass, og vegghengt toalett med innebygget sisterne for en ren og strømlinjeformet utførelse. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, som gjør baderommet svært funksjonelt for daglig bruk.

Naturlig ventilering ivaretas via ventil i yttervegg. Et gjennomført og brukervennlig bad med moderne standard og praktiske løsninger.

Soverom:

Leiligheten har to gode soverom, begge med pene overflater, én-stavs parkett og nøytrale fargevalg som gir et moderne og rolig uttrykk. Rommene har gode vindusflater som gir flott dagslys og utsyn mot grønne omgivelser.

Hovedsoverommet er innredet med en stor, plassbygd garderobeløsning med slette fronter og stilrene lærhåndtak, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet har også plass til både dobbeltseng og hjemmekontor eller lesestol.

Det andre soverommet er fleksibelt innredet og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det smart lagringsplass, praktiske løsninger og godt med gulvareal for lek eller arbeid.

Begge rom fremstår som lyse, lune og funksjonelle, med muligheter for å tilpasses ulike behov.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Bokhyller på soverommet
- Alle skap fra barnerommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

Påmontert skapinnredning og byttet (påkoblet) til en

smalere servant i etterkant for å få nok plass til

vaskemaskin og tørkerommel (jan 2017). Termoregulator

(termostat) for varmekabler på badet skiftet ut i

september 2021 (Moderne Elektro AS).

- S-BYGG

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

Er arbeidet byggemeldt?

- Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll

på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært

- Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

- S-BYGG

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur,

skjeve gulv eller lignende?

- Noe små ujevnheter i gulv i gangen ved inngang mot

kjøkken og stua. Dekket med ny parkettgulv. Ubetydelig

for hverdagsliv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Lys på balkongen påmontert i jan 2017 (S-BYGG). Byttet

ut og flyttet noen strømuttak, påmontert taklamper ved

inflytting jan 2017. Jobben gjort av faglart i familie.

Kontroll utført av Elvia i nov 2020 og noen gamle

strømuttak byttet ut til nye av Elektris i jan 2021. Elektris

anlegget godkjent av Elvia i feb 2021.

- Elvia, Elektris

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/

eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr,

ventilasjon)?

- Tilsynsrapport Elvia 2020/2021

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/

garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært

- Oppgradering av fasader, etterisolering av blokkene,

skiftet alle vinduer til støydempende vinduer og

balkongdører. Teglstein på vegger. Regi av borettslaget.

- S-BYGG

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle

avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter

grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges

inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for

kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold

som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert

med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan

innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er

merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:

Boligblokk med 12 boligetasjer og 2 under etasjer.

Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.

Grunnmur i støpt betong. Støpte etasjeskillere og støpt

kjellergulv

Yttervegger med støpt betong i bærende konstruksjoner,

fasader og gavlvegger forblendet med spekkmurt

teglstein. 2015 – 2017: Oppgradering av fasader med

etterisolering av blokkene, skiftet alle vinduer til

støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på

vegger.

Yttertak med innvendig tak nedløp og med oppforet

betongdekke tekket med papp/folie.

Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger

mellom etasjer.

Eiendommen har to personheiser.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn - 1960

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt en svanke på ca 20mm i entre.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes

opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt

som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike

tiltak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk

TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selskapet har vedtatt at det ikke er tillatt å kople

ventilator på felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilterventilator samt ventil i vegg til felles

ventilasjonskanal og i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og

kullfilterventilator gis automatisk TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter

som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet,

anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i

borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Ventilasjonskanaler ble renset i felles regi i perioden

2015-2017.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg

montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selskapet har vedtatt at det ikke er tillatt å kople

ventilator på felles ventilasjonsanlegg.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga

tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har

derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det

er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk

mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Øvrig informasjon

## Adresse

Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO

Gnr. 135, bnr. 15, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

## Selger

Ivan ZivanovicJelena Malcic Zivanovic

## Aksjeselskap

Nygårdkollen Boligaksjeselskap AS

Organisasjonsnummer: 933200000

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

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år  
2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.  
2023: Nye balkonger for etromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.  
2023: Ny støtemur 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 fbernet for TV og internet i alle leiligheter.  
2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Eterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.  
2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør.  
Rehabilitering av baderom.

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Aksjeselskapets forsikringsselskapGjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 86838464

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: 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. 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. 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. 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).

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 2 948 551,-.  
Det er budsjettet med et underskudd på 3 054 000 i

2025.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Lys grønn

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral nærvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Selger har opplyst om årlig strømforbruk på 3 465 kWh og en årlig strømkostnad på kr. 6 200,-. Strømforbruk og kostand avhenger av antall personer i husholdningen, bruken av eiendommen og avtaletype / leverandør.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015, og er omfattet av kommunedelplanen for Alna miljøpark, krav til ny reguleringsplan og bevaringsverdig bygning/anlegg i KDP-18, vedtatt 15.05.2013.

De aktuelle punkthusene (Arnljot Gellines vei 31, 33 og 35) er ikke oppført på Byantikvarens gule liste, men er

markert i Kommunedelplan for Alna miljøpark (KDP 18) som bevaringsverdig bygning/anlegg .

Hensynssoner  
Eiendommen er omfattet av hensynssone H820\_1 gjennomføringssone omforming (høyspentlinje).

Plan- og byggesaker i området  
Saksnr. 202212750 - Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak - Plansak.  
Saksnr. 201800903 - Arnljot Gellines vei 35 - Sikring av terreng.

## Tinglyste heftelser

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

301/135/15:  
18.12.1914 - Dokumentnr: 900526 - Forkjøpsrett

28.05.1959 - Dokumentnr: 6179 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.06.1959 - Dokumentnr: 6478 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Korrekt tinglysingsdato er 28.05.1959 og korrekt dokumentnummer er 6178 iht gammel grunnbok og pantebokskopi.

17.09.1959 - Dokumentnr: 1765 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
-----

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

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

05.02.1963 - Dokumentnr: 1421 - Skjønn

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

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

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

Legalpant: Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som  
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at  
aksjelaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder  
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før  
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og  
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til  
det kommunale nettet er private, og  
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.  
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut

bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og  
under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.  
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i  
boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten  
styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie  
er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for  
eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke  
konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må  
kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke  
om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om  
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier  
eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i  
aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt  
bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for  
selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende  
utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende  
innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre  
aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet  
sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av  
de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav  
på dekning av felleskostnader og andre krav fra  
selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da  
denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf.  
borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og  
selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet  
boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter  
avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.  
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og  
interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud  
inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne  
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger  
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &  
Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring  
som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det  
oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de  
neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i  
vedlagte materiell eller på [https://  
www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som  
hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette  
tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så  
langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både  
innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra  
vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i  
salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,  
fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige  
registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at  
kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,  
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers  
egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med  
forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,  
slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men  
mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om  
dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av  
rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle  
interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen  
nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.  
Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett  
eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres  
på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær  
gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer,  
oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler  
eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk  
Det må også forventes at eiendommer som har vært i  
bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.  
Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må  
kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for  
reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglervederlag

Fast provisjon: kr 58 730,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 950,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.  
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 880,00  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:  
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.  
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

11.08.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

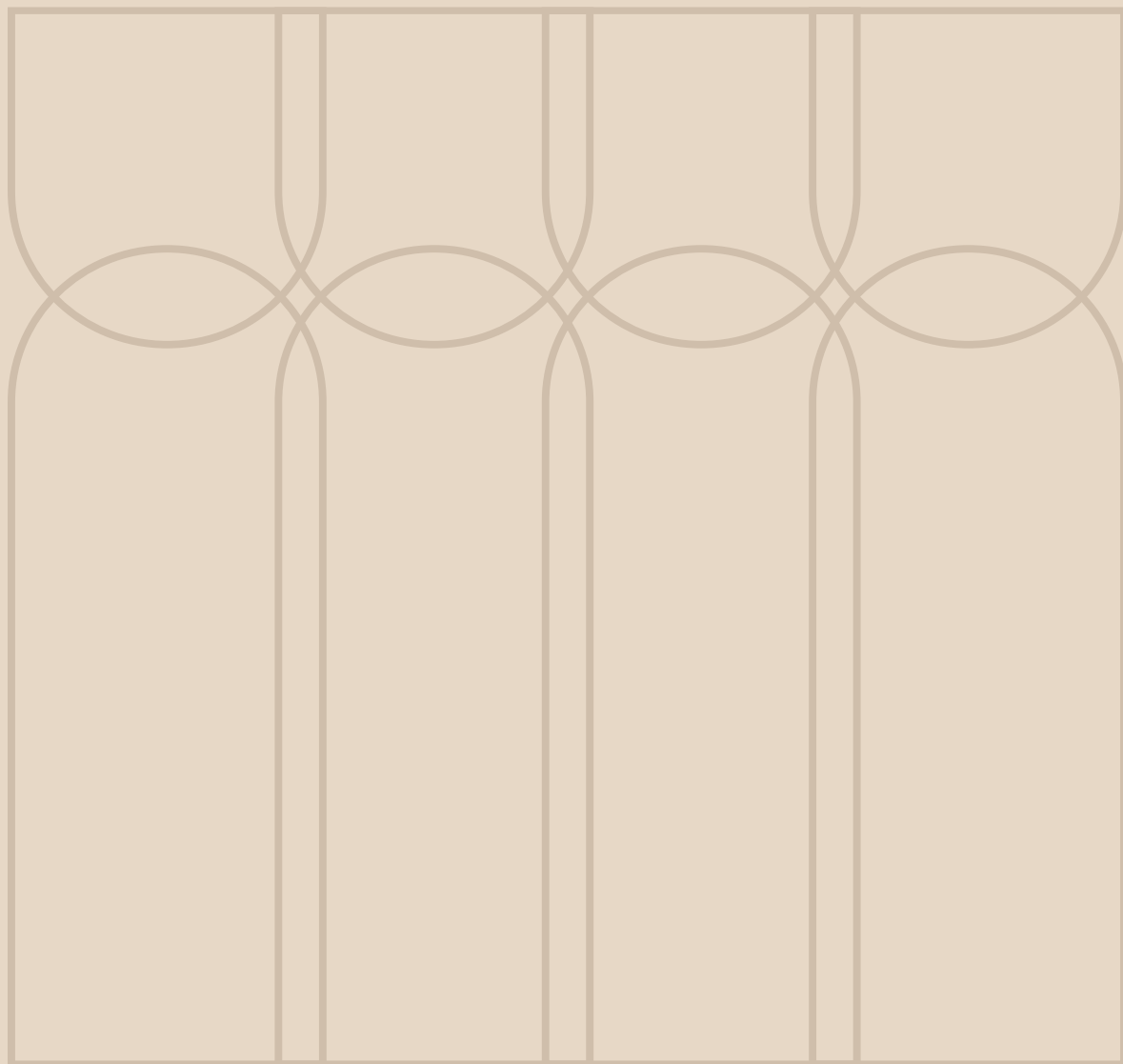
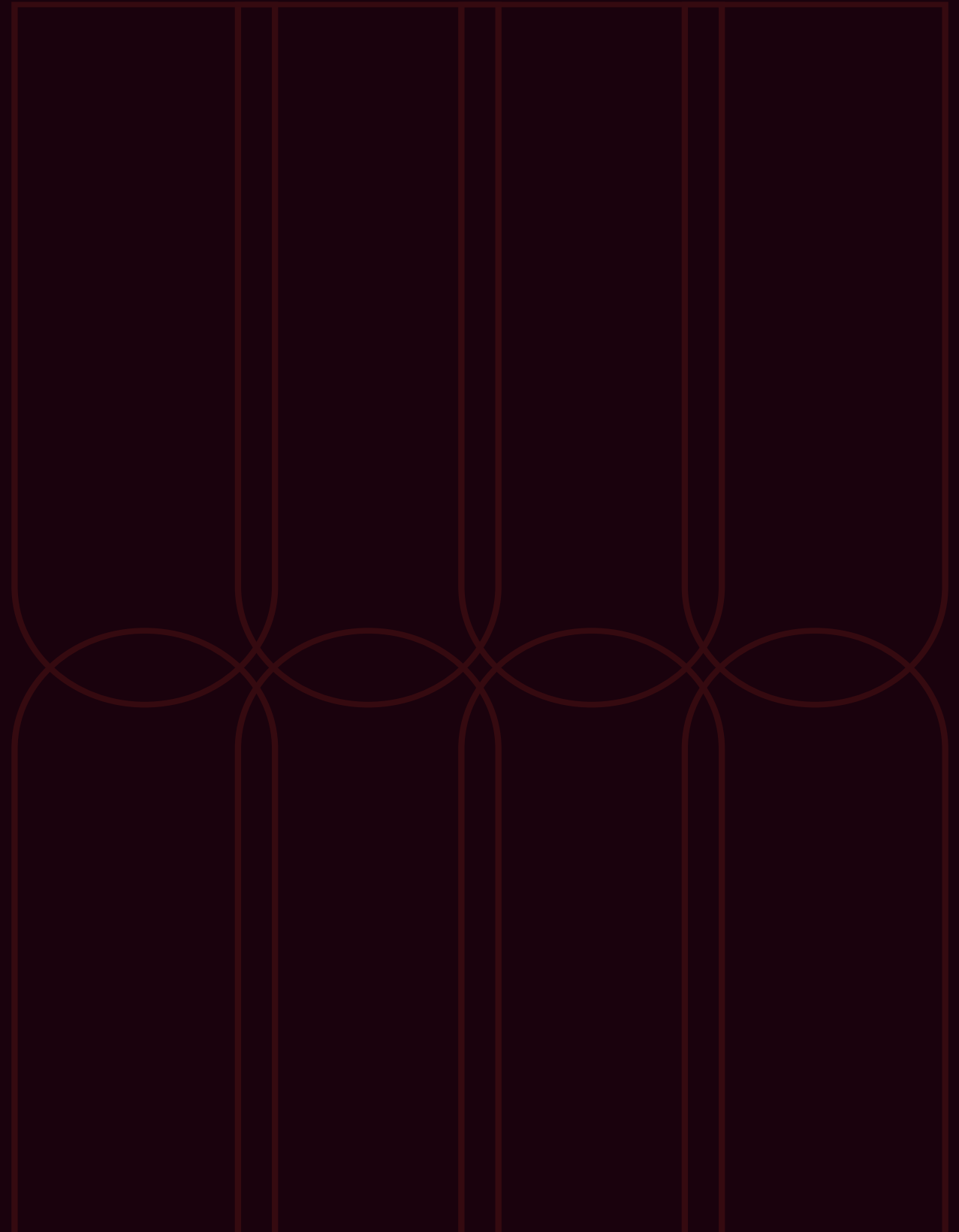
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ARNLJOT GELLINES VEI 33

# VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250078

Selger 1 navn

Jelena Malcic Zivanovic

Selger 2 navn

Ivan Zivanovic

Gateadresse

Arnliot Gellines vei 33

Poststed

OSLO

Postnr

0657

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JMZ, IZ

1

Document reference: 02250078

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016. Påmontert skapinnredning og byttet (påkoblet) til en smalere servant i etterkant for å få nok plass til vaskemaskin og tørkerommel (jan 2017). Termoregulator (termostat) for varmekabler på badet skiftet ut i september 2021 (Moderne Elektro AS).

Arbeid utført av

S-BYGG

Filer

s-bygg badreh.pdf moderne elektro.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget 2016.

Arbeid utført av

S-BYGG

Filer

s-bygg badreh.pdf

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe små ujevnheter i gulv i gangen ved inngang mot kjøkken og stua. Dekket med ny parkettgulv. Ubetydelig for hverdagsliv.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lys på balkongen påmontert i jan 2017 (S-BYGG). Byttet ut og flyttet noen strømuttak, påmontert taklamper ved inflytting jan 2017. Jobben gjort av faglart i familie. Kontroll utført av Elvia i nov 2020 og noen gamle strømuttak byttet ut til nye av Elektris i jan 2021. Elektris anlegget godkjent av Elvia i feb 2021.

Arbeid utført av

Elvia, Elektris

Filer

Initialer selger: JMZ, IZ

2

Document reference: 02250078

52

53

Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

Lys på balkong.pdf

Sak avsluttet.pdf

Elektris.pdf

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

☐ Nei

☒ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynsrapport Elvia 2020/2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av fasader, etterisolering av blokkene, skiftet alle vinduer til støydempende vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger. Regi av borettslaget.

Arbeid utført av

S-BYGG

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250078

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

☒ Nei

☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Dokumenter

reh av bunnledninger.PDF

Document reference: 02250078

Tilleggskommentar

Rehabilitering av bunnledninger i blokka utført i september 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: JMZ, IZ

Document reference: 02250078

E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jelena Malcic Zivanovic | 4760a785ddbfc82464c1575f8a10db50ba9a4e3e | 01.08.2025<br>19:49:23 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ivan Zivanovic | 9d75a8000d57fc31211259887864f896271718ad | 08.08.2025<br>09:39:05 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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

Document reference: 02250078

# Nabolagsprofil

Arnljot Gellines vei 33 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 181 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| Etterstad vest<br>Linje 37     | 7 min  | 🚶 |
| Bryn stasjon<br>Linje L1       | 15 min | 🚶 |
| Brynseng<br>T-bane, buss       | 16 min | 🚶 |
| Helsfyr<br>T-bane, buss        | 17 min | 🚶 |
| Helsfyr<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 17 min | 🚶 |

## Skoler

|                                                           |        |   |
|-----------------------------------------------------------|--------|---|
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser       | 12 min | 🚶 |
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)<br>120 elever, 10 klasser      | 14 min | 🚶 |
| Brynseng skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 14 klasser        | 16 min | 🚶 |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser         | 17 min | 🚶 |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>386 elever, 27 klasser | 23 min | 🚶 |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser    | 11 min | 🚶 |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever                       | 23 min | 🚶 |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

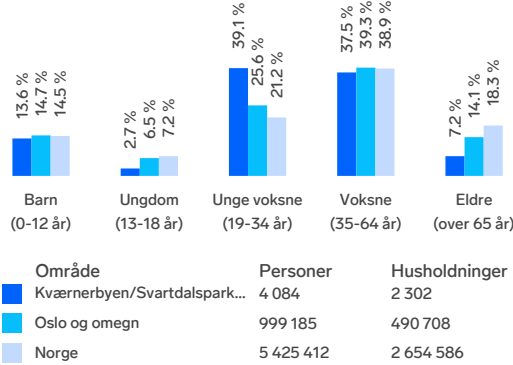
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                  |        |   |
|--------------------------------------------------|--------|---|
| Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)<br>70 barn     | 6 min  | 🚶 |
| Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år)<br>68 barn | 8 min  | 🚶 |
| Fridtjovsgate barnehage (1-5 år)<br>50 barn      | 10 min | 🚶 |

## Dagligvare

|                                 |       |   |
|---------------------------------|-------|---|
| Rema 1000 Etterstad<br>PostNord | 7 min | 🚶 |
| Rema 1000 Brynseng              | 9 min | 🚶 |

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



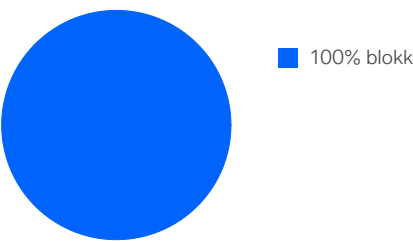
## Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|                                                            |        |   |
|------------------------------------------------------------|--------|---|
| Nygård terrasse ballpl./skøytebane<br>Ballspill/skøytebane | 9 min  | 🚶 |
| Vålerenga skole<br>Aktivitetshall, ballspill               | 12 min | 🚶 |
| Mudo Gym Etterstad                                         | 8 min  | 🚶 |
| FitnessRoom Kværnerbyen                                    | 12 min | 🚶 |

## Boligmasse



«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

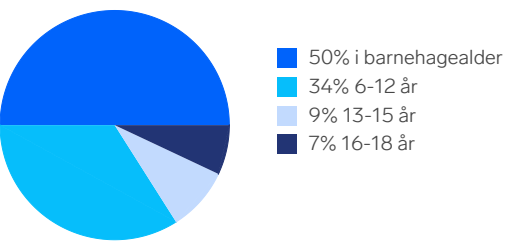
Sitat fra en lokalkjent



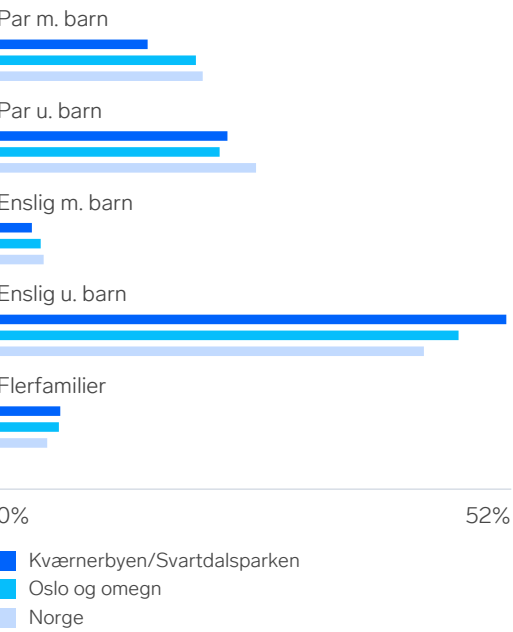
## Varer/Tjenester

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Manglerud Senter        | 20 min | 🚶 |
| Ditt apotek Kværnerbyen | 11 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

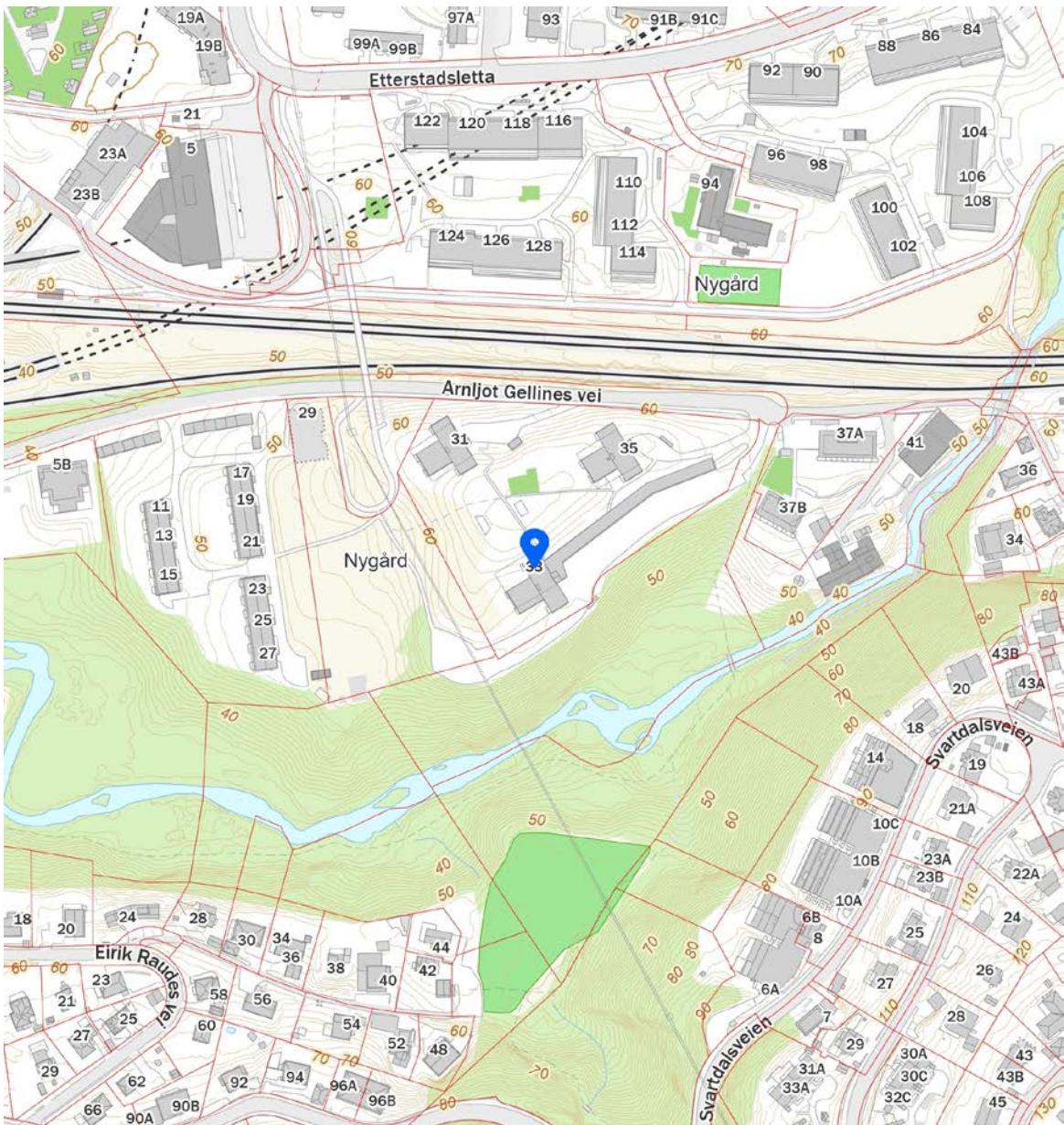
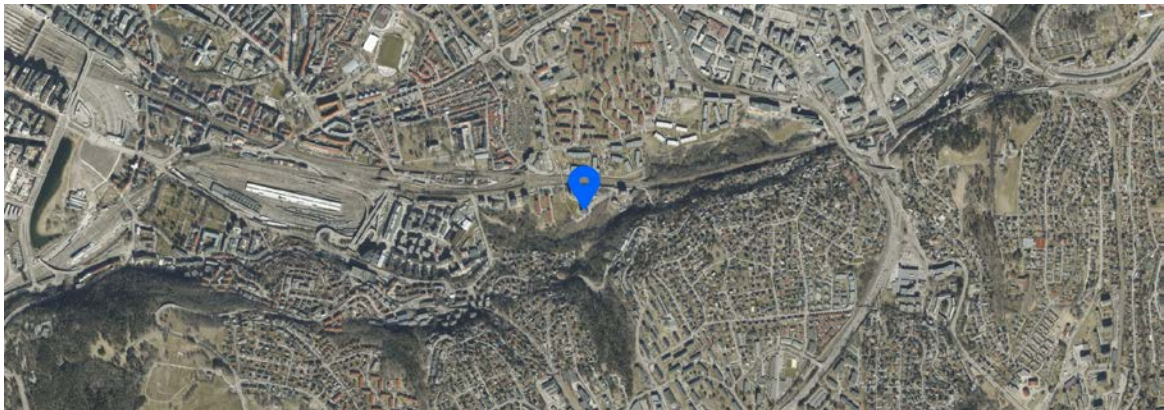


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 68% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



**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

# Tilstandsrapport

- Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter
- Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 135, bnr. 15
- # Aksjenummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.06.2025    Rapportdato: 06.06.2025    Oppdragsnr.: 15467-2831    Referansenummer: LM1947

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF    Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@takstpartner.no  
924 69 095



Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO  
Gnr 0135 - Bnr 15  
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF  
Pb. 80 Tåsen  
0801 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt boligaksjeselskap med bygningsmasse oppført og ferdigstilt i 1960 med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Selskapet har gjennomført flere oppgraderinger som blant annet gjennomført rehabilitering rehabilitert bunnledningene i 2024, oppussing fasader, vindusutskiftning og våtromsrehabilitering i 2015/2017 og nye heiser inkludert motorer og styresystem i 2011/12. For flere opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga noe ventilasjon av bad/kjøkken og noen skjevheter i etasjeskiller.

## Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i 2016 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplater.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

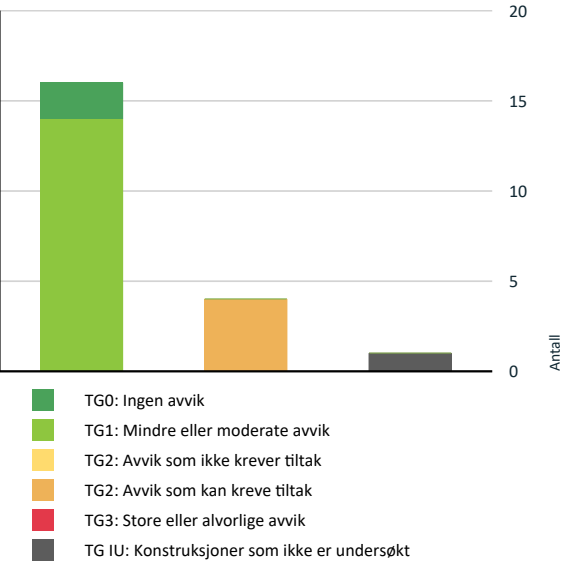
[Gå til side](#)

## Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

|                  |                                                                       |                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <div>TG IU</div> | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                                  |                             |
| <div>!</div>     | Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| <div>TG 2</div>  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                            |                             |
| <div>!</div>     | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| <div>!</div>     | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| <div>!</div>     | Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| <div>!</div>     | Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

|                 |                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Byggeår<br>1960 | Kommentar<br>Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer. |
|-----------------|------------------------------------------------------------|

### UTVENDIG

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Felles bygningsmasse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Boligblokk med 12 boligetasjer og 2 under etasjer. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong. Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv Yttervegger med støpt betong i bærende konstruksjoner, fasader og gavlvegger forblendet med spekkmurt teglstein. 2015 – 2017: Oppgradering av fasader med etterisolering av blokkene, skiftet alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger. Yttertak med innvendig tak nedløp og med oppforet betongdekke tekket med papp/folie. .Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har to personheiser. |
| Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| <div>TG 1</div>                                | Vinduer                         |
| Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass. |                                 |
| Årstall: 2016                                  | Kilde: Produksjonsår på produkt |

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <div>TG 1</div>                                                                 | Dører |
| Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass. |       |

|                                                       |                                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <div>TG 1</div>                                       | Balkonger, terrasser og rom under balkonger |
| Adkomst til sydvestvendt innglasset balkong fra stue. |                                             |

### INNVENDIG

|                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <div>TG 1</div>                                                                                            | Overflater |
| Oppholdsrom har enstav parkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og malte betongflater i takene. |            |

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| <div>TG 2</div> | Etasjeskille/gulv mot grunn |
|-----------------|-----------------------------|

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjforheng. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selskapet har vedtatt at det ikke er tillatt å kople ventilator på felles ventilasjonsanlegg.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte skapfronter, eik benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn med keramisk koketopp. Plater mellom benk og overskap.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator samt ventil i vegg til felles ventilasjonskanal og i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og kullfilterventilator gis automatisk TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2015-2017 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vannrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingsskap med stoppekran plassert på bad. Synlige forkrommede kobberrør på bad.

Årstall: 2016 Kilde: Info fra sameie/borettslag



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2015-2017 samtidig med våtromsrehabilitering. Avløpsrør/soilrør i støpejern. Bunnledninger ble rehabilitert i 2024.

Årstall: 2016

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten. Ventilasjonskanaler ble rensert i felles regi i perioden 2015-2017.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selskapet har vedtatt at det ikke er tillatt å kople ventilator på felles ventilasjonsanlegg.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral nærvarme. I tillegg varmekabler på bad.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 32 Amp hoved sikringer, 2x10 og 2x16 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

#### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Nei

#### Inntak og sikringsskap

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

#### Generell kommentar

Utført tilsyn av elanlegg i november 2020 og registrerte feil utbedret.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler. Pulverapparat.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

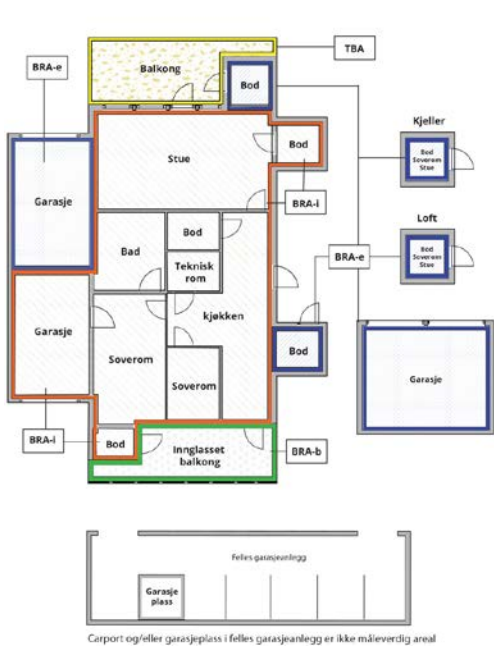
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

# Arealer

## Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje | 71                         |                             | 5                          | 76  |                                 |
| Kjeller   |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       | 71                         | 5                           | 5                          |     |                                 |
| SUM BRA   | 81                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 soverom, Stue |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller   |                                               | Bod                         |                            |

## Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Leiligheten er målt til 70,5m² og avrundet til 71m². Takhøyde 2.45m I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,5m²

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

## Brannceller

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

## Nyere håndverkstjenester

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

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                                | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter | 71         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 03.6.2025 | Jan Berby               | Takstingeniør |
|           | Ivan Zivanovic          | Kunde         |
|           | Jelena Malcic Zivanovic | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 301 OSLO                                                  | 135  | 15   |      | 0    | 13188 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Arnljot Gellines vei 33                 |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Nygårdkollen Boligaksjeselskap AS |      |      |      |      |          |                         |            |

## Aksjeobjekt

| Boligselskap                             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                                    | Eier av adkomstdokumenter                    |
|------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 141/Nygårdkollen<br>Boligaksjeselskap AS | 933200000 | 141       | OBOS<br>Eiendomsforvaltning<br>Telefon: 22 86 59 99 | Ivan Zivanovic og Jelena Malcic<br>Zivanovic |

## Innskudd, pålydende mm

| Aksjenummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld  |
|-------------|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 31          | 520       | 10 900               | 25 806 31.12.2024  | 425 428 31.12.2024 |

## Årsregnskap

|                      |           |                                       |              |
|----------------------|-----------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2024      | Samlet aksjekapital:                  | 101 920      |
| Omløpsmidler:        | 5 250 427 | Samlet innskuddskapital:              | 1 982 418    |
| Kortsiktig gjeld (-) | -         | Langsiktig gjeld (+):                 | + 78 160 821 |
| Disponible midler:   | 4 682 116 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 80 143 239   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Treroms aksjeleilighet beliggende i 3. etasje i høyblokk i Lodalen. Etablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Barnevennlig, stille og sentralt område. Kort vei til forretninger og servicefunksjoner. Offentlige kommunikasjonsmidler i nærheten. Barnehager og skoler i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

### Boligopplysninger

Husleien er for tiden kr. 6 773.- pr. mnd. Beløpet inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, nedbetaling av felles gjeld, fyring, varmt vann, trappevask, kabel-TV og vaktmestertjeneste. Kapitalkostnader utgjør kr 2 419.-. Pr. 31/12-2024 er andel av felles gjeld kr. 425 428.- og andel av formue kr. 28 806.- i borettslaget i følge forretningsfører. Selskapet har individualisert sin fellesgjeld, IN. Dette innebærer at andelseier er gitt adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden, så fremt borettslaget har flytende rente på IN-lånene. Denne leiligheten har nedbetalt sin andel fellesgjeld.

### Parkering

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for leie av biloppstillingsplass eller kjøpe garasje på lagets grunn etter ansiennitet når noe ledig.

## Forsikring

| Selskap                                        | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                          | 86838464 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Fellespolise for selskapet |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter              |      |                                                                                                                                                                     |             |       |         |
|-------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                                                                                                                                           | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring           |      | Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.                                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                                                                                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Årsberetning/regnskap   |      | Årsmøte 2025 med regnskap for 2024.                                                                                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       |      | Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      |                                                                                                                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører        |      | Opplysninger vedrørende husleie, aksje nummer, aksjonær og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.                                                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Aksjebrev               |      |                                                                                                                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                        |
|---------|------------|----------------------------------|
| 1       | 06.06.2025 |                                  |
| 2       | 05.08.2025 | Noen justeringer av beskrivelse. |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
  - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
    - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
    - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
    - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
    - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
  - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
    - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM1947>

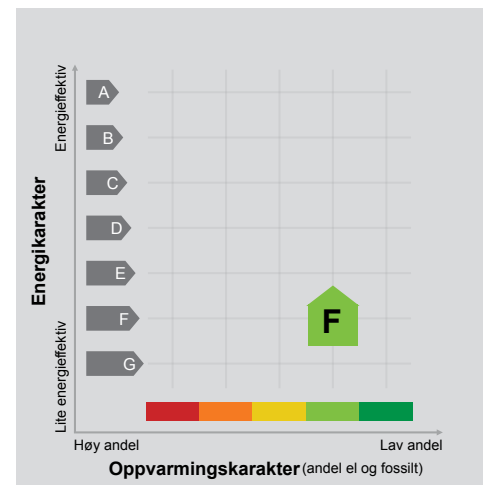
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Arnljot Gellines vei 33  |
| Postnummer        | 0657                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 135                      |
| Bruksnummer       | 15                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festennummer      | —                        |
| Bygningsnummer    | 80291957                 |
| Bruksenhetsnummer | H0306                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-129732 |
| Dato              | 03.06.2025               |
| Innmeldt av       | OBOS Prosjekt AS         |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                                            |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Bygningskategori:                                          | Boligblokker |
| Bygningstype:                                              | Leilighet    |
| Byggeår                                                    | 1959         |
| Bygningsmateriale:                                         |              |
| BRA:                                                       | 90           |
| Ant. etg. med oppv. BRA:                                   |              |
| Detaljert vegger:                                          | Ja           |
| Detaljert vindu:                                           | Ja           |
| For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1. |              |

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse                 | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Arnljot Gellines vei 33 | 80291957       | H0306             | 0              | 0           |              |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Enhet                        | Inngangsverdi |
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1959          |

|              |
|--------------|
| Byggstandard |
| Type bygg    |
| TEK standard |

|                         |
|-------------------------|
| Energivurdering         |
| Pliktig energivurdering |
| Kjelanlegg              |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |
| Varmeanlegg             |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |
| Kjøleanlegg             |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |
| Ventilasjonsanlegg      |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 49 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 11 m²           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 90 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 90 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 216 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,40 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,60 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 12,4 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,12 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 187,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %             |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %             |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,33 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 82 %            |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m²         |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C         |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %           |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C         |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²          |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,00 kW/(l/s)   |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

|                                                                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m²       |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m²       |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m²       |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m²       |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m²       |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m²       |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m²       |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55            |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20            |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00            |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Fjernvarme      |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                 |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL         |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,40 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,60 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,60 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,82 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning   | 4.2.2016         |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6                       |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

|       |                  |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Romoppvarming          | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme      | kWh/år |
| Varmtvann              | kWh/år |
| Vifter                 | kWh/år |
| Pumper                 | kWh/år |
| Belysning              | kWh/år |
| Teknisk utstyr         | kWh/år |
| Romkjøling             | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling    | kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | kWh/år |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 18 790 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 209,24 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 15 467 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 209,24 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 18 790 kWh/år      |

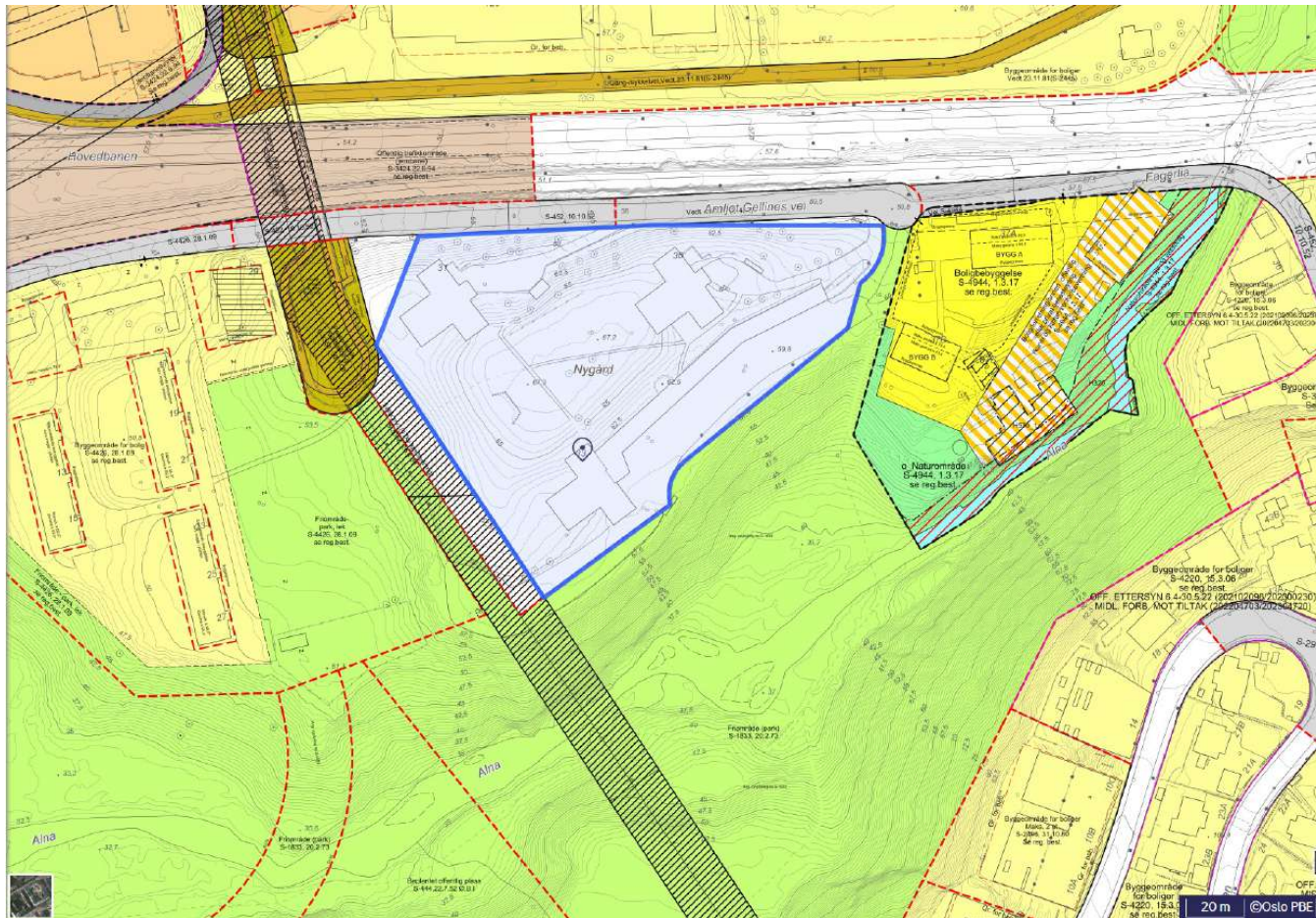
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 5 106 kWh/år  |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 13 684 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år      |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 18 790 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 36,0 % |
|--------------------------------------|--------|



Panorama Eiendomsmegling AS  
v/Alexander Moltubak Løken  
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO  
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

8565741

6032/141

02.06.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

**Selskapsnr:** 6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap,  
**Organisasjonsnr:** 933.200.000 ,  
**Aksjonær:** Jelena Malcic Zivanovic Ivan Zivanovic  
**Leieobjektnr:** 141  
**Aksjeboenhetsnr:** 00138  
**Adresse:** Arnliot Gellines Vei 33, 0657 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://www.nkba.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86838464.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Parkeringsplasser til leie i selskapet. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside <http://www.nkba.no>. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Dersom selger har parkeringsplass er han selv ansvarlig for å sende oppsigelse direkte til styret.
- Enkelte beboere har kjøpt garasje plass. Disse omsettes iht reglement i vedtektenes § 4.
- Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Selskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapet har inngått IN-avtale gjeldende fra mars 2018 med mulighet for IN-innbetaling pr. 30.03 og 30.09.

- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- De er 64 leiligheter som får andel av balkonglånet, disse har egen felleskostnadskategori for å dekke lånekostnaden.
- Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasjekategorien med 7 % fra 1. februar 2025.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| Lånenr                 | Type | Restsaldo    | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>Rente | Rente<br>(02.06.25) |
|------------------------|------|--------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|---------------------|
| * OBOS02-98207436151 A |      | 63.403.853,- | 30 år 7 md. | 12             |                           | Flyt          | 5,58%               |
| * OBOS03-98208119362 A |      | 13.484.123,- | 38 år 3 md. | 12             |                           | Flyt          | 5,58%               |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.773,— pr. md.

Herav:

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Felleskostnader                  | 4.203,- |
| Trappevask                       | 151,-   |
| Kapitalkost. lån 1 OBOS022.419,- |         |

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtakelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi                | Innberetnings-<br>pliktige inntekter | Fradragsberettigede<br>kostnader | Annen formue | Gjeld     |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| Fås på lignings-<br>kontoret | 1.394,-                              | 24.064,-                         | 28.806,-     | 425.428,- |

**Fellesgjeld og kapitalkostnader:**

| Lånenummer           | Restsaldo | Kapitalkostnader |
|----------------------|-----------|------------------|
| * OBOS02-98207436151 | 422.772,- | 2.405,-          |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 423.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025

**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.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Mankarios tlf.22 86 58 62 ev. pr. e-post: john.mankarios@obos.no.

**Verdidokument/pantheftelser:**

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet 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 om salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Geir Haatveit Arnljot Gellines Vei 33, 657 OSLO, 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: oef@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.

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):**

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Eierskifte-/transportgebyr      | kr 10 043,- |
| 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

|            |              |                       |
|------------|--------------|-----------------------|
| Bolig. nr: | Selskapsnr:  | Boligselskapets navn: |
| Ny eier:   | Fødselsdato: | Leilighetens adresse: |
| Medeier:   | Fødselsdato: |                       |

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post



Eierskifterelaterte  
tjenester 2025

| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/tjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24

**Vedtekter  
for  
Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5. september 2007  
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2009  
Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2010  
Endret på ordinær generalforsamling 26.05. 2011  
Endret på ordinær generalforsamling 03.06.2014  
Endret på ordinær generalforsamling 25. mai 2016  
Endret på ekstraordinær generalforsamling 8. oktober 2020

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## **2. Aksjekapital og aksjeeierer**

### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 101 920,-,- fordelt på 196 aksjer á kr 520,-.  
(2)

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

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

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

### **2-2 Sameie i aksjer**

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

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

### **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

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

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

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

(3) Nokter 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

##### 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 beslattes 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 velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8-5 Etiske retningslinjer for tillitsvalgte og ansatte**

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) 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 beslutes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

##### **11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

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

##### **11-3 Oppløsning**

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

-----

## ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Endret på generalforsamlingen 09.06.2022

### 1. GENERELT

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

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

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

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet

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

### 2. LEILIGHETEN.

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

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

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

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

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

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc. fra vinduer og balkonger, er ikke tillatt. Tørring 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 frostskaade som skyldes ham ved uforsiktighet eller annen grunn.

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

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

### 3. BALKONGER.

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

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

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

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

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

#### 4. HUNDEHOLD.

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

#### 5. SØPPEL, RENHOLD.

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

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

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

#### 6. VASKERIENE.

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

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

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

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

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

#### 7. TRAPPER, HEISER, FELLESROM, KJELLER ETC.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8. FELLESAREAL.

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

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

#### 9. PLIKTER/ANSVAR.

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

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

#### 10. BRUK AV PARKERINGSPLASSER.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap disponerer et større antall parkeringsplasser på området. Disse plassene leies ut fortløpende og følger ikke leiligheten dersom salg av denne. Ved framleie beholdes dog parkeringsplassen, som da kan benyttes av midlertidig leietaker. Det er viktig og bemerke at:

Det er kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap som kan stå som leietakere av parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal kun benyttes til registrerte biler i daglig drift og skal kun benyttes av beboere i selskapet og ikke som gjesteparkering.

#### 11. KONTAKTPERSONER.

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

[styret@nkba.no](mailto:styret@nkba.no) Kontaktinformasjon til styret og vaktmester finnes i oppslag i hver blokk samt på [www.nkba.no](http://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 følger 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](http://www.nkba.no), vil alltid inneholde kontaktopplysninger til styret. Styret kan kontaktes via epost: [styret@nkba.no](mailto:styret@nkba.no).

### **Styrets oppgaver**

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

Styrets viktigste oppgaver:

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

Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger. Protokollen legges ut på [www.nkba.no](http://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](http://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](http://www.nkba.no) for informasjon om hva grunnpakken inneholder.

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

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

▪

##### Porttelefon

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

#### Trappevask

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

#### HMS - Internkontroll

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

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

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

#### Gassbeholdere

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

### Bestilling av nøkler

Nøkler til leiligheten **må** bestilles gjennom styret. Dette skyldes at det er installert såkalte systemsylindere, 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](http://www.nkba.no). Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal sikre oss alle orden, ro og hygge i våre hjem.

### Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

Alle som ønsker å kjøpe aksje/leilighet i boligaksjeselskapet skal formelt godkjennes av styret. Også bruksoverlating (fremleie) krever godkjennelse av styret. Salg av leilighet besørger 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](http://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](http://www.nkba.no). Utfylt skjema sendes [styret@nkba.no](mailto: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](http://www.nkba.no). Det er kun tillatt å benytte plassene til lading, og ikke som parkeringsplass.

### Forsikring

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

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

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

### Elektrisk anlegg

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

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

### Balkong

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

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

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

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

### Oppussing av leiligheten

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

Se eget skriv om oppussing i informasjonsspermen eller på [www.nkba.no](http://www.nkba.no).

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

### Sentralvarme

NKBA varmes opp via radiatorer mellom medio september og medio mai. Når felles varmeanlegg skrur på om høsten bør radiatorene luftes. Dette gjøres med en spesiell luftnøkkel. 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](http://www.nkba.no).

#### **Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler**

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6032

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

## Velkommen til generalforsamling i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

### Dato for generalforsamlingen:

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

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon om aksjeselskapet

#### Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024: Rehabilitering av bunnledninger i blokk B og C.

2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

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

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

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

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble rensset.

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

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang

til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: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](http://www.nkba.no) - finner du praktisk informasjon om boligselskapet, herunder informasjon om vedtekter/husordensregler, parkering/ladestasjoner, tv/internett, nøkkelbestilling, søknadsskjemaer med mer.

### Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1  
**Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2  
**Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3  
**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg
- 1. Årsregnskap 2024.pdf
  - 2. 24\_6032\_EY.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak  
Vaskeriene åpnes alle dager.

Sak 8

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

-Så blomstereng i skråning fra lekeplassen ned til fotballbanen.

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

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ja, eller Nei

Sak 10

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 11

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 12

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 13

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 14

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 15

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**[Eksisterende tekst]**

**Balkonger**

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

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

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

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

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

**[Forslag til tilføyelse]**

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 16

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

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 17

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

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Sak 18

**Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

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

Kan dere sjekke ut muligheten til en sånn løsning?

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 19

**Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 20

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det utredes rundt to mulige løsninger:

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Sak 21

**Valg av tillitsvalgte**

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Haatveit

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Plettenberg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Fjeldsgård Andersen

- Wenche Lise Kverneland

Vedlegg

1. Valgkomite Nygård (1).pdf

Sak 22

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Sak 23

Dugnadskomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem av dugnadskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av dugnadskomité:

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

- Vedlikehold av fellesarealer: Styret har bidratt med såing av gress, planting, lusing, vanning og generelt stell av uteområdene.
- Direkte innkjøp av driftsmidler: Styremedlemmene kjøper selv inn nødvendige driftsmidler som lyspærer, maling, strøsalt og grus. Dette gir bedre priser og eliminerer påslag fra f.eks. vaktmesterselskap.

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

**Helse, miljø og sikkerhet**

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

**Oppfølging av husordensregler og vedtekter**

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

**Vaktmestertjeneste**

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

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

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

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

**Balkongprosjekt**

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

**Informasjonsarbeid**

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

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

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

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

**Øvrig arbeid**

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

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

**Omsetning av leiligheter**

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 28.04.2025  
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 verdi-fallet 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 forringene.

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

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

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Garasje                       | -7 408    |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 124 502 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Automatpenger (vaskeri) | 107 613 |
| Bodleie og parkering    | 233 157 |
| Nøkler                  | 2 850   |
| Skilt                   | 353     |
| SUM ANDRE INNTEKTER     | 343 973 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift    | -42 300 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -42 300 |

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 294, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Juridisk bistand                               | -27 625 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 694 |
| SUM KONSULENTHONORAR                           | -44 319 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Selvaag Prosjekt AS                              | -1 363 029 |
| OBOS Prosjekt AS                                 | 126 503    |
| Balco AB                                         | 5 228 092  |
| Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten             | 20 970     |
| Norconsult Norge AS                              | 12 710     |
| Aktiverte kostnader i balansen (balkongprosjekt) | -5 388 275 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD           | -1 363 029 |
| Drift/vedlikehold bygninger                      | -114 092   |
| Drift/vedlikehold VVS                            | -28 856    |
| Drift/vedlikehold elektro                        | -41 340    |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg                | -290 402   |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                     | -712 480   |

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

|                        |            |         |
|------------------------|------------|---------|
| Kostpris               | 9 345 405  |         |
| Avskrevet tidligere år | -8 986 597 | 358 808 |

Rehabilitering/vindusutskiftning

|                        |                  |         |
|------------------------|------------------|---------|
| Kostpris               | 3 002 138        |         |
| Avskrevet tidligere år | -2 196 163       | 805 975 |
| <b>SUM BYGNINGER</b>   | <b>1 164 783</b> |         |

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.135/bnr.15

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

NOTE: 15

REHABILITERING

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

|                     |         |   |
|---------------------|---------|---|
| Feiemaskin          |         |   |
| Tilgang 2019        | 62 500  |   |
| Avskrevet tidligere | -62 499 |   |
| Avskrevet i år      | -1      | 0 |

Snøfreser

|                     |         |   |
|---------------------|---------|---|
| Tilgang 2019        | 24 900  |   |
| Avskrevet tidligere | -24 899 |   |
| Avskrevet i år      | -1      | 0 |

Traktor nr. 1

|                                         |          |               |
|-----------------------------------------|----------|---------------|
| Tilgang 2013                            | 280 000  |               |
| Avskrevet tidligere                     | -279 999 |               |
| Avskrevet i år                          | -1       | 0             |
| Antenneanlegg                           |          |               |
| Tilgang 2001                            | 96 040   |               |
| Avskrevet tidligere                     | -96 039  |               |
| Avskrevet i år                          | -1       | 0             |
| Container                               |          |               |
| Tilgang 2006                            | 40 375   |               |
| Avskrevet tidligere                     | -40 374  |               |
| Avskrevet i år                          | -1       | 0             |
| Garasjeanlegg                           |          |               |
| Tilgang 2001                            | 225 534  |               |
| Avskrevet tidligere                     | -225 533 |               |
| Avskrevet i år                          | -1       | 0             |
| Lekeapparat                             |          |               |
| Tilgang 2006                            | 148 311  |               |
| Avskrevet tidligere                     | -148 310 |               |
| Avskrevet i år                          | -1       | 0             |
| Lekeplass                               |          |               |
| Tilgang 2017                            | 399 944  |               |
| Avskrevet tidligere                     | -399 943 |               |
| Avskrevet i år                          | -1       | 0             |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |          | <b>0</b>      |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>          |          | <b>-8</b>     |
| <b>NOTE: 17</b>                         |          |               |
| <b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>     |          |               |
| Avregningskonto, IN                     | 26 387   |               |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> |          | <b>26 387</b> |

**NOTE: 18**  
**AKSJEKAPITAL**  
Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>NOTE: 19</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| <b>ANNEN EGENKAPITAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Opptjent egenkapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -68 753 358 |
| Egenkapital fra IN tidligere år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3 054 249   |
| Egenkapital fra IN 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2 634 053   |
| Reduksjon EK fra IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -611 981    |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| <b>-63 677 037</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| 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.<br>Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| <b>NOTE: 20</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| <b>UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| 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.<br>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. |             |
| <b>NOTE: 21</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| <b>PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| OBOS-banken 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.<br>Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Opprinnelig 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -77 904 297 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7 431 771   |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 753 720     |
| Nedbetalt tidligere, IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 054 249   |
| Nedbetalt i år, IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 344 577   |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -64 319 980 |
| OBOS-banken 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente.<br>Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,58 %. Løpetiden er 40 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Opprinnelig 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -8 500 000  |
| Økning i år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -5 750 000  |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16 864      |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 102 819     |
| Nedbetalt tidligere, IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0           |
| Nedbetalt i år, IN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 289 476     |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -13 840 841 |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| <b>-78 160 821</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |

NOTE: 22

BORETT SINNSKUDD

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Saldo 1.1            | -1 982 418 |
| SUM BORETT SINNSKUDD | -1 982 418 |

NOTE: 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

|           |           |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 1 164 783 |
| Tomt      | 432 344   |
| TOTALT    | 1 597 127 |



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 29. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 16:21:21 UTC



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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

31 av 37

Ståle Sandvik Holm  
Arnljot Gellines Vei 29  
0657 Oslo

13.02.2025

**Valgkomiteens oppgaver i Nygårdkollen Boligaksjeselskap**

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

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

**Valgkomiteens medlemmer er:**

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

**Følgende tillitsvalgte står på valg:**

A) Valg av leder for 2 år

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

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

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

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

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

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

E) Valg av dugnadskomite, 2 eller flere kandidater

**Valgkomiteens innstilling**

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

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

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post [john.mankarios@obos.no](mailto:john.mankarios@obos.no).

Aksjeselskapets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen  
Nygårdkollen Boligaksjeselskap  
Org.nr. 933200000

OBOS Eiendomsforvaltning AS

John Mankarios /s/  
rådgiver eiendomsforvaltning  
[john.mankarios@obos.no](mailto:john.mankarios@obos.no)

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

VALGKOMITEEN

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

ANDRE UTVALG

Dugnadskomite:

- Genevieve Chevalier
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Kjersti Toverud Klette

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Navn: Dantcho Petkov | Adresse Arnljot Gellines vei 31 |
|                      | E-postadresse                   |
| Navn:                | Adresse                         |
|                      | E-postadresse                   |

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som valgkomité foreslås:

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

E. Andre utvalg - Dugnadskomiteen

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

Dato...12.04.25..... I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25  
Selskapsnummer: 6032   Selskapsnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer:                      Navn på eier(e):

Signatur: \_\_\_\_\_

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap  
avholdes torsdag 28.04.2022 - kl. 18.00.  
Sted: Auditoriet på Etterstad Videregående skole (Etterstadsletta 5).**

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

#### 2. Saker til behandling:

Styret har mottatt krav fra 25 aksjonærer om å avholde ekstraordinær generalforsamling.

**Se vedlegg: Side 2 - 3 for mottatt krav, og side 4 - 5 for styrets redegjørelse.**

Iht. Mottatt krav vil følgende saker bli behandlet:

- A)** «Fremme manglende tillit til det sittende styret i boligaksjeselskapet ..... med mulighet for å stemme over hvorvidt styret kan fortsette i sine tillitsverv etter at slik begrunnelse er gitt».

Ved et eventuelt flertall for mistillitsforslaget vil det bli valgt et nytt styre iht. selskapets vedtekter.

- B)** «Vedta eventuell granskning i henhold til aksjelovens § 5-25.  
Legges frem for den ekstraordinære generalforsamlingen av aksjeeierne Geneviève Chevalier og Endre Bjørnsen som vil fremme grunnlaget for ønske om granskning».

Oslo, 19.04.2022

I styret for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Thomas Plettenberg /s/

Dantcho Petkov /s/

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Til

Styret i  
Nygårdkollen Boligaksjeselskap  
Arnljot Gellines vei 35  
0657 Oslo

Oslo 30.03.2022

### Krav om ekstraordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap.

Vi vil med dette kreve at styret i selskapet innkaller til ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av april 2022, i henhold til boligselskapets vedtekter 9 - 2 (2) og 9 - 3, da antall aksjeeierne bak kravet representerer over 10% av aksjekapitalen i selskapet.

Formålet med den ekstraordinære generalforsamlingen er å kunne fremme manglende tillit til det sittende styret i boligaksjeselskapet. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal gi mulighet for boligeierne til å fremføre sine synspunkter og begrunne sin manglende tillit til det sittende styret på en god og saklig måte.

Det skal også gis mulighet for å stemme over hvorvidt styret kan fortsette i sine tillitsverv etter at slik begrunnelse er gitt.

Videre skal den ekstraordinære generalforsamlingen gi mulighet til å vedta granskning av boligselskapet i henhold til aksjelovens § 5-25.

Kravet om granskning skal legges frem for den ekstraordinære generalforsamlingen av aksjeeierne Geneviève Chevalier og Endre Bjørnsen som vil fremme grunnlaget for ønske om granskning.

Vedtaket skal allikevel tilkjennegi at enhver aksjeeier innen en måned etter generalforsamlingen kan kreve at tingretten ved kjennelse beslutter granskning i henhold til samme paragraf i aksjeloven (§ 5-25).

Med hilsen

De 25 aksjeeiere  
i Nygårdkollen Boligaksjeselskap  
som er nevnt i listen på neste side.

Teksten som har fått underskrift fra aksjeeierne:

*Som andelseier i Nygårdkollen Boligaksjeselskap støtter jeg med dette kravet om at styret i boligselskapet innkaller til en ekstraordinær generalforsamling i selskapet innen en måned. Dette i henhold til boligselskapets vedtekter 9 - 2 (2).*

*Den ekstraordinære generalforsamlingen skal behandle manglende tillit til det sittende styret og krav om granskning av boligselskapet i henhold til aksjeloven § 5-25 (2).*

Signert av:

| Leilighetsnr. | Navn                        |  | Signatur<br>levert: | Opptelling |
|---------------|-----------------------------|--|---------------------|------------|
| A031          | Ida Sorknes                 |  | Digitalt            | 1          |
| A104          | Julie Huru                  |  | Papir               | 1          |
| A112          | Ole Jørgen Olsen            |  | Bilde               | 1          |
| B014          | Eilif Ryen                  |  | Papir               | 1          |
| B024          | Kirsten Anne Buller         |  | Digitalt            | 1          |
| B035          | Kjellfrid Kongsvik          |  | Papir               | 1          |
| B042          | Mary Bjørtomt               |  | Papir               | 1          |
| B045          | Geneviève Chevalier         |  | Papir               | 1          |
| B051          | Mujdin Fejzulai             |  | Papir               | 1          |
| B052          | Camilla Johannessen         |  | Digitalt            | 1          |
| B055          | Kjersti Væge                |  | Papir               | 1          |
| B091          | Besarta Redjepi             |  | Digitalt            | 1          |
| B094          | Iselin Hewitt               |  | Bilde               | 1          |
| B111          | Nina Schrøen                |  | Digitalt            | 1          |
| B114          | Marianne Schanche           |  | Papir               | 1          |
| B115          | Bjørn Svendsen              |  | Papir               | 1          |
| B122          | Endre Bjørnsen              |  | Digitalt            | 1          |
| C023          | Jorge Mendes                |  | Papir               | 1          |
| C034          | Berit Aas                   |  | Papir               | 1          |
| C042          | Cristian Homriquez Umazabal |  | Papir               | 1          |
| C055          | Ellen Skodje                |  | Digitalt            | 1          |
| C063          | Cicilie Risåsen             |  | Bilde               | 1          |
| C092          | Alireza Vahidishams         |  | Digitalt            | 1          |
| C103          | Marit Lagethon Bjørnstad    |  | Papir               | 1          |
| C111          | Anne Lise Børresen          |  | Papir               | 1          |
|               |                             |  |                     |            |
| Sum           |                             |  | 12,8 %              | 25         |

**Styrets redegjørelse:**

Styret oppfatter krav om ekstraordinær generalforsamling som at det fremsettes mistillitsforslag mot styret og med påfølgende valg av nytt styre dersom mistillitsforslaget får flertall, samt forslag om granskning etter aksjeloven. Forslagene er ikke begrunnet.

Selv om det formelt ikke er et krav til begrunnelse av forslag som skal fremlegges generalforsamlingen til avstemming, er det sjeldent at ubegrunnede forslag fremmes. Normalt vil kravet til begrunnelse være proporsjonalt med forslagets alvorlighetsgrad, f.eks. vil et forslag med omfattende økonomiske kostnader kreve en bredere utredning og grundigere begrunnelse enn et forslag som har marginal betydning.

Styret har anmodet om nærmere begrunnelse for både mistillitsforslaget og forslaget om granskning. Utover en konkret begrunnelse fra én aksjonær har nærmere begrunnelse ikke blitt gitt.

Både forslaget om mistillit mot styret og forslaget om granskning må begge anses å være forslag av svært alvorlig art. At man insisterer på en ekstraordinær generalforsamling under en måned før planlagt generalforsamling, skulle i tillegg tilsi at forslagsstillerne anser saken å haste. Styret finner det derfor oppsiktsvekkende at det ikke er gitt en begrunnelse for at forslagene er fremmet.

**Om mistillitsforslaget**

**Styrets oppgaver er:**

- Sørge for at virksomheten drives i henhold til gjeldende lover og regler
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Ha oversikt over risikobildet til virksomheten
- Holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling
- Fastsette planer og budsjetter.
- Følge opp generalforsamlingsvedtak
- Gjennomføre nødvendig vedlikehold av selskapets bygningsmasse
- Arbeidsgiveransvar for ansatte

Styret i NKBA utfører også en rekke andre oppgaver, herunder administrering av parkeringsplasser, boder, forefallende arbeid i vaktmesters fravær, styring av varmesystemet (radiatorer og varmtvann), evakuering av heiser ved alarm, og generell hjelp til beboere (f.eks. hjelp med TV/internett).

Styret eller styremedlemmer kan avsettes av generalforsamlingen i henhold til aksjeloven § 6-7 (2). At hele styret fratrer er alvorlig for selskapet, da boligselskapet vil miste all kontinuitet og oppbygd kompetanse. Nytt styre vil måtte starte fra bunnen av. Normalordningen er at styret velges ved ordinært valg, og vedtektene sørger for kontinuitet og overføring av kompetanse ved at ikke hele styret skiftes ut samtidig. Dette er viktig for å sikre løpende drift, og at nye styremedlemmer får nødvendig opplæring i sine oppgaver.

Styret kan ikke se at man på noen måte har misligholdt sine plikter. Tvert imot har styret besørget løpende vedlikehold, hatt god økonomistyring, fulgt opp brudd på vedtekter og husordensregler, gitt jevnlig informasjon, og besvart henvendelser fra beboere innen kort tid. Styret har hatt en høy servicegrad overfor aksjonærene. Selskapet har de siste årene hatt tilsyn fra offentlig myndigheter, på brannsikkerhet og el-sikkerhet, uten anmerkninger.

På bakgrunn av den manglende begrunnelsen for forslagene, bad styret hver av de 25 forslagsstillerne å sende inn begrunnelse innen en angitt frist. Styret har kun mottatt to skriftlige svar: Ett hvor det ble vist til at man etter aksjeloven ikke trengte å begrunne forslag, og var således ingen begrunnelse. Det andre begrunnet forslagene med at styret har avskjediget vaktmester. Sistnevnte begrunnelse er også kommunisert muntlig til styret fra to av forslagsstillerne.

De tilbakemeldinger som er mottatt legges til grunn, og det vil derfor på den ekstraordinære generalforsamlingen bli gitt en nærmere redegjørelse for avskjedssaken.

#### Om krav til granskning

Et eventuelt vedtak om granskning innebærer, om det blir vedtatt av aksjeeiere som har minst en tidel av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen, at enhver aksjonær innen en måned overfor tingretten kan kreve at tingretten beslutter granskning. Granskningsvedtaket må være konkret, dvs. at de forhold som ønskes granskes må fremgå av vedtaket. Dette kan være granskning av selskapets stiftelse, forvaltning eller nærmere angitte forhold ved forvaltningen eller regnskapene, jf. aksjeloven § 5-25 (1). Tingretten vil ved utforming av et eventuelt granskningsmandat ta utgangspunkt i det forslag som har vært fremsatt og vedtatt på generalforsamlingen.

Den eller de som i etterkant av et eventuelt vedtak fremmer krav om granskning bærer en prosessrisiko for at granskning blir vedtatt. Dette innebærer at dersom tingretten avslår granskning, vil tingretten kunne pålegge de aksjonærer som har fremmet kravet å betale motpartens saksomkostninger.

Dersom tingretten vedtar granskning, må selskapet bære omkostningene til granskningen. En slik kostnad kan bli høy, og komme opp i flere hundrede tusen kroner, noe som vil fortrengte andre tiltak.

Det er ikke fremmet et konkret forslag til hva som skal granskes, og forslagsstillerne har, til tross for styrets oppfordring, ikke kommet med noen nærmere redegjørelse for bakgrunnen til forslaget utover avskjedssaken til vaktmester.

**NB.** Styret oppfordrer alle aksjonærene til å møte opp personlig på den ekstraordinære generalforsamlingen, dette for å høre styrets grundige og fullstendige redegjørelse samt få svar på alle spørsmålene.

#### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

- 1- Generalforsamlingen stemmer imot ubegrunnet mistillitsforslag mot styret.
- 2- Generalforsamlingen stemmer imot eventuelt forslag om granskning.

## Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Møtedato: 30.05.2024  
Møtetidspunkt: 18.00  
Møtested: Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken).  
Til stede: 38 aksjonærer, 16 representert ved fullmakt, totalt **54** 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 *Tone Stavseth* 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 2023

- A Behandling av årsrapport og regnskap  
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B Overføring av årets resultat til balansen  
Årets resultat 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

**Sak 7**  
**Parfymefrie maskiner i fellesvaskeriene**  
**Forslag fremmet av:** Kjersti Klette/Terje Fjeldsgård Andersen (C122)  
**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Om forslaget**  
Vaskeriene skal være tilgjengelige og kunne brukes av alle beboere. For å sikre at maskinene også kan brukes av beboere med sensitiv hud, allergikere, av de med små barn, og av andre som vil unngå parfyme i klesvasken, foreslår vi å holde én maskin i hver blokk parfymefri. Alle kan fremdeles bruke alle maskiner, men én maskin i hver blokk skal merkes tydelig, og skal kun benyttes til produkter uten parfyme.

**Styrets innstilling**  
Selv om man merker en maskin som “parfymefri”, vil det være svært vanskelig å følge opp, og en slik merking må i beste fall kunne betraktes som en oppfordring. Mange benytter begge maskinene når de vasker i vaskeriene, og må da passe på å fylle riktig type vaskemiddel i riktig maskin. Dersom man har allergier, vil man derfor ikke kunne stole på at et forbud mot visse typer vaskemidler er overholdt fra tidligere brukere. Det er mulig å installere vaskemaskin på kjøkken eller bad i alle leiligheter. Det må formodes at dersom man har spesielle behov, f.eks. allergier, benytter man egen maskin.

**Styrets forslag til vedtak:**  
Forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak**  
Å holde én maskin i hver blokk parfymefri.

Det ble foretatt votering ved håndsopprekning, kun 21 stemte for forslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt.

**Sak 8**  
**Utvide mulig antall styremedlemmer (vedtektsendring - 2/3 flertall).**  
**Forslag fremmet av:** Kjersti Klette/Terje Fjeldsgård Andersen (C122)  
**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)  
Dagens vedtekter lyder: § 8-1 Styret

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

**Forslag til ny tekst:**  
*Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt første, andre og evt. tredje varamedlem.*

Om forslaget:

Nygårdkollen er et relativt stort borettslag med over 190 boenheter. Bygningsmassen er godt over 60 år, og styret har et stort ansvar for drift, vedlikehold og utvikling, og oppgavene er mange.

Ved å øke antallet styremedlemmer kan vi oppnå følgende:

- Sikret kontinuitet i styrets arbeid ved utskiftinger, for eksempel ved valg.
- Flere å fordele oppgaver på
- Bredere representasjon av selskapets beboere

Utvidelsen foreslås gjeldende fra 2025.

En enkel undersøkelse basert på oversikt fra OBOS viser at borettslag med tilsvarende størrelse som regel har 3-5 styremedlemmer.

Styrets innstilling

Erfaringsmessig er det vanskelig å få tak i personer til å stille til slike verv. Å øke antallet styremedlemmer og varamedlemmer vil gjøre det enda vanskeligere å fylle opp postene. Selskapet har siden oppstart hatt et styre bestående av tre medlemmer og ta varamedlemmer, noe som har fungert bra for et selskap av vår størrelse.

Forslagsstiller viser til at selskapet har en eldre bygningsmasse og at styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og utvikling. Det er styrets oppfatning at det nåværende antall styremedlemmer godt har ivaretatt dette ansvaret. Det vises til vedlikeholdshistorikken i innkallelsen.

Et utvidet styre kan fort medføre at styret blir tungrodd, og at vervet som styreleder blir mer tyngende, med betydelig mer administrasjon, noe som kan hemme en effektiv drift av aksjeselskapet. Det å være en del av styret i selskapet må medføre både faktiske oppgaver og ansvar. Tilsvarende forslag ble nedstemt på generalforsamlingen i 2022.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

§ 8-1 Styret (1) "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt første, andre og evt. tredje varamedlem."

Det ble foretatt skriftlig votering.

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 33

Antall blanke: 1

Vedtak: Ikke vedtatt.

Sak 9

Presisering om valg av styremedlemmer og funksjonstid (vedtektsendring - ⅔ flertall)

Forslag fremmet av: Kjersti Klette/Terje Fjeldsgård Andersen (C122)

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter lyder:

§ 8-1 Styret

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

Forslag til tillegg/presisering:

Styremedlemmene velges på en slik måte at ikke hele styret er på valg samtidig.

Om forslaget:

Forslaget begrunnes i behovet for kontinuitet, også beskrevet i forslaget over. Dette praktiseres fint i dag, men det kan være greit å få det formalisert i vedtektene. Forslaget fremmes uavhengig av utfall på tidligere forslag.

Styrets innstilling

Forslaget innebærer ingen realitetsendring, og styret har derfor ingen ytterligere kommentar.

Forslag til vedtak

Tillegg/presisering til § 8-1 Styret (2): "Styremedlemmene velges på en slik måte at ikke hele styret er på valg samtidig".

Det ble foretatt skriftlig votering.

Antall stemmer for: 29

Antall stemmer mot: 23

Antall blanke: 1

Vedtak: Ikke vedtatt

Sak 10

Garasjer. Fra styret.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret fremmet på fjorårets generalforsamling forslag om salg av de to garasjene som disponeres av boligselskapet. Forslaget ble nedstemt, og generalforsamlingen vedtok, etter et benkeforslag, at styret skulle utrede mulig bruk av garasjene.

Garasjene er først og fremst egnet til parkering av kjøretøy. Det er begrenset hvilket annet bruksområde garasjene kan ha, utover å benyttes til lagringsplass av gjenstander som tåler de temperaturer og miljø som er i garasjene. Over denne vinteren har garasjene blitt benyttet til vinterlagring av bl.a. utebord.

Slik vinterlagring bidrar utvilsomt til at utebordene varer lengre før de må vedlikeholdes eller skiftes ut. Besparelsen dekker dog neppe de tapte leieinntekter på ca. kr. 6.500 per år.

Forslag til vedtak 1

Garasjeplassene selges til beboere. Minstepris kr. 135.000 pr. garasje. Salg skjer til høystbydende etter budrunder avholdt av styret. Prosedyre med annonsering i minimum 30 dager, jf. vedtektenes § 4-4 bokstav a, følges.

Det ble foretatt skriftlig votering.

Antall stemmer for: 24

Antall stemmer mot: 26

Antall blanke: 2

Vedtak: Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2

Dersom forslaget faller foreslås: Garasjeplassene beholdes til bruk som lagringsplass for selskapet.

Det ble foretatt skriftlig votering.

Antall stemmer for: 36

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke: 1

Vedtak: Vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

A Som 1 styremedlem for 2 år, ble foreslått:

- Dantcho Petkov

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

- Terje Fjeldsgård Andersen
- Wenche L. Kverneland

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

- Kjersti Toverud Klette
- Ståle Sandvik Holm
- Tone Stavseth

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

13. Valg av dugnadskomite, 3 eller flere kandidater:

- Genevieve Chevalier
- Terje Fjeldsgård Andersen
- Kjersti Toverud Klette

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.55. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/

Møteleder og protokollfører

Tone Stavseth /s/

Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

|              | Navn               | Adresse                 | Valgt for |
|--------------|--------------------|-------------------------|-----------|
| Leder:       | Geir Haatveit      | Arnljot Gellines Vei 33 | 2023-2025 |
| Nestleder:   | Thomas Plettenberg | Arnljot Gellines Vei 29 | 2023-2025 |
| Styremedlem: | Dantcho Petkov     | Arnljot Gellines Vei 31 | 2024-2026 |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

| Fremmøteliste for Nygårdkollen Boligaksjeselskap (6032) |         |                      |             |           |         |  |
|---------------------------------------------------------|---------|----------------------|-------------|-----------|---------|--|
| OBOS NF                                                 | NKBA NR | Fornavn              | Etternavn   | Til stede | Fullmak |  |
| 7                                                       | A21     | Frida                | Annevik     | x         |         |  |
| 11                                                      | A25     | Maria Del Pilar      | Bejarano    | x         |         |  |
| 12                                                      | A26     | Marianne             | Søtvedt     | x         |         |  |
| 17                                                      | A35     | Christopher Robin    | Omdahl      | x         |         |  |
| 18                                                      | A36     | Kamilla Mygland      | Storaker    | x         |         |  |
| 19                                                      | A41     | Thomas               | Plettenberg | x         |         |  |
| 22                                                      | A44     | Jan Atle             | Hagen       | x         |         |  |
| 28                                                      | A54     | Gunnhild             | Håhjem      | x         |         |  |
| 38                                                      | A72     | Ståle Sandvik        | Holm        | x         |         |  |
| 40                                                      | A74     | Jorid                | Rekstad     | x         |         |  |
| 47                                                      | A85     | Magnhild             | Bøgseth     | x         |         |  |
| 49                                                      | A91     | John                 | Jensen      | x         |         |  |
| 56                                                      | A102    | Tone                 | Jonassen    | x         |         |  |
| 60                                                      | A106    | Sturla Smari         | Hanssen     | x         |         |  |
| 64                                                      | B13     | Jose Antonio Salinas | Arana       | x         |         |  |
| 65                                                      | B14     | Elif                 | Ryen        | x         |         |  |
| 68                                                      | B21     | Mikael Frederik B    | Heyerdahl   | x         |         |  |
| 71                                                      | B24     | Kirsten Anne         | Buller      | x         |         |  |
| 80                                                      | B41     | Agnar                | Hegrenes    | x         |         |  |
| 84                                                      | B45     | Genevieve            | Chevalier   | x         |         |  |
| 87                                                      | B52     | Camilla              | Johannessen | x         |         |  |
| 93                                                      | B62     | Karin                | Malerstuen  | x         |         |  |
| 99                                                      | B72     | Karin Maria          | Kangas      | x         |         |  |
| 115                                                     | B96     | Karianne Holmboe     | Askeland    | x         |         |  |
| 119                                                     | B104    | Tom Ivar             | Øverlie     | x         |         |  |
| 122                                                     | B111    | Nina                 | Schrøen     | x         |         |  |
| 123                                                     | B112    | Dantcho              | Petkov      | x         |         |  |
| 125                                                     | B114    | Marianne             | Schanche    | x         |         |  |
| 137                                                     | C23     | Jorge Luiz           | Mendes      | x         |         |  |
| 138                                                     | C24     | Tone Liljedahl       | Stavseth    | x         |         |  |
| 152                                                     | C46     | Helene               | Huglen      | x         |         |  |
| 157                                                     | C55     | Ellen Kristin        | Skodje      | x         |         |  |
| 160                                                     | C62     | Øyvind               | Martinsen   | x         |         |  |
| 165                                                     | C71     | Geir                 | Haatveit    | x         |         |  |
| 173                                                     | C83     | Eivor Daae           | Møland      | x         |         |  |
| 187                                                     | C105    | Jarle                | Berger      | x         |         |  |
| 189                                                     | C111    | Anne Lise            | Børresen    | x         |         |  |
| 196                                                     | C122    | Kjersti Toverud      | Klette      | x         |         |  |

| Fremmøteliste for Nygårdkollen Boligaksjeselskap (6032) |         |                |            |           |         |  |
|---------------------------------------------------------|---------|----------------|------------|-----------|---------|--|
| OBOS NF                                                 | NKBA NR | Fornavn        | Etternavn  | Til stede | Fullmak |  |
| 2                                                       | A12     | Gunn           | Johansen   |           | x       |  |
| 10                                                      | A24     | Inger Johanne  | Johansen   |           | x       |  |
| 42                                                      | A76     | Geir-Erik      | Ulven      |           | x       |  |
| 61                                                      | A111    | Shahin Dokht   | Oveisi     |           | x       |  |
| 86                                                      | B51     | Mujdin         | Fejzulai   |           | x       |  |
| 88                                                      | B53     | Senia          | Ajrulovska |           | x       |  |
| 96                                                      | B66     | Kimmo Pertti   | Koskinen   |           | x       |  |
| 105                                                     | B82     | Stina          | Fjeldberg  |           | x       |  |
| 126                                                     | B115    | Bjørn Schumann | Svendsen   |           | x       |  |
| 127                                                     | B116    | Konrad         | Mosand     |           | x       |  |
| 128                                                     | B121    | Dag-Erik B     | Delgado    |           | x       |  |
| 145                                                     | C35     | Martin         | Nilsen     |           | x       |  |
| 161                                                     | C63     | Cicilie        | Risåsen    |           | x       |  |
| 181                                                     | C95     | Aksel Næss     | Skovli     |           | x       |  |
| 190                                                     | C112    | Remano Grant   | Victor     |           | x       |  |
| 195                                                     | C121    | Wenche Lise    | Kverneland |           | x       |  |

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Møtedato: 03.06.2025  
Møtetidspunkt: 18.00  
Møtested: Kruttverket

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

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

Vedtak: Valgt

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Valgt

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

- A Behandling av årsrapport og regnskap  
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

- B Overføring av årets resultat til balansen  
Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

Nåværende ordlyd:

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Vedtatt

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

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

Forslag fra Maria Trosviken (NKBA C32)

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

Forslag fra Aksel Næss C95

Plenklipping

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

Styrets innstilling

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedtak: Innholdet i styrets innstilling ble vedtatt.**

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Ja, eller Nei

**Vedtak: Vedtatt, utføres iht. styrets innstilling.**

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

**Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt**

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

Styret skal starte forarbeidet for å etablere Etterstad togstasjon.

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

**Styrets innstilling**

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

Dette ligger imidlertid utenfor styrets mandat og ansvarsområde. Planlegging og bygging av nye togstasjoner håndteres av statlige og kommunale myndigheter som Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Oslo kommune. Slike prosjekter krever omfattende ressurser, planlegging og koordinering som boligselskapet ikke har kapasitet til. Vi anbefaler forslagsstiller å kontakte relevante myndigheter eller engasjere seg i lokalmiljøets interesseorganisasjoner for å fremme saken videre.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

**Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt**

**12. Etablere felles takterrasser. Fra, Birthe Helland og Tamas Mikes (A92)**

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

**Styrets innstilling**

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

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

#### Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

#### Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

#### Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

#### Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

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

#### [Eksisterende tekst]

«*Balkonger*

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

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

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

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

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

#### «[Forslag til tilføyelse]

*«Beboere plikter å ta hensyn til naboer ved bruk av altaner, særlig i sommerhalvåret.*

*Sjenerende og plagsom atferd som er til ulempe for naboer, er ikke tillatt. Eksempler er:*

*– Røyking hvor røyklukt trenger inn i naboens bolig eller oppleves som sjenerende*

*– Høy musikk, støyende aktiviteter eller andre forstyrrelser*

*– Nakenhet eller annen plagsom opptreden»*

#### Styrets innstilling

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

#### **Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt**

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

#### **Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning**

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

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

#### **Styrets innstilling**

For å sikre en korrekt og effektiv innkalling til generalforsamlingen, er det avgjørende at styret og forretningsfører har tilstrekkelig tid til grundige forberedelser. Dette er særlig viktig ettersom perioden frem mot generalforsamlingen ofte sammenfaller med flere fri- og helligdager. Fristene er fastsatt for å sikre at innsendte forslag oppfyller gjeldende lovkrav, inneholder klare og gjennomarbeidede vedtaksforslag og kan inkluderes i innkallingen innen tidsfristen. I mange tilfeller må styret returnere forslag til forslagsstilleren for avklaringer eller justeringer, noe som ytterligere understreker behovet for tidlige og godt utformede innspill. Forslagsstillere har ansvar for å levere fullstendige og velformulerte forslag innen den angitte fristen. Siden generalforsamlingen avholdes årlig, kan forslag utarbeides når som helst i løpet av året – det er ikke nødvendig å vente på en formell kunngjøring.

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

#### **Forslag til vedtak**

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

#### **Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning**

#### **18. Beredskapslager. Fra, Anne Reistad (A23)**

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

#### **Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt**

#### **19. Garasjene. Fra, Endre Bjørnsen (B122)**

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

21. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:  
*Terje Fjeldsgård Andersen*  
*Wenche Lise Kverneland*

Vedtak: Begge ble valgt ved akklamasjon

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

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

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

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

Vedtak: Alle ble valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/  
Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/  
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/  
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEN 5111 • OSLO 1  
Ove/BK

KOPI

Oslo, den 11.1.71

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr 135 bnr 15 Arnijot Gellines vei nr.33.

Arbeidets art

Boligblokk.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Stiftende borettslag, v/o.r.sakfører E. Sture Larre, Prinsendgt. 26,

Byggemelder

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

Ansvarshavende

Arnt Andreassen, Drammensvn. 20, Oslo 2.

Journalnr.

57/3451.

Avsluttende synsforretning

25.4.67.

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

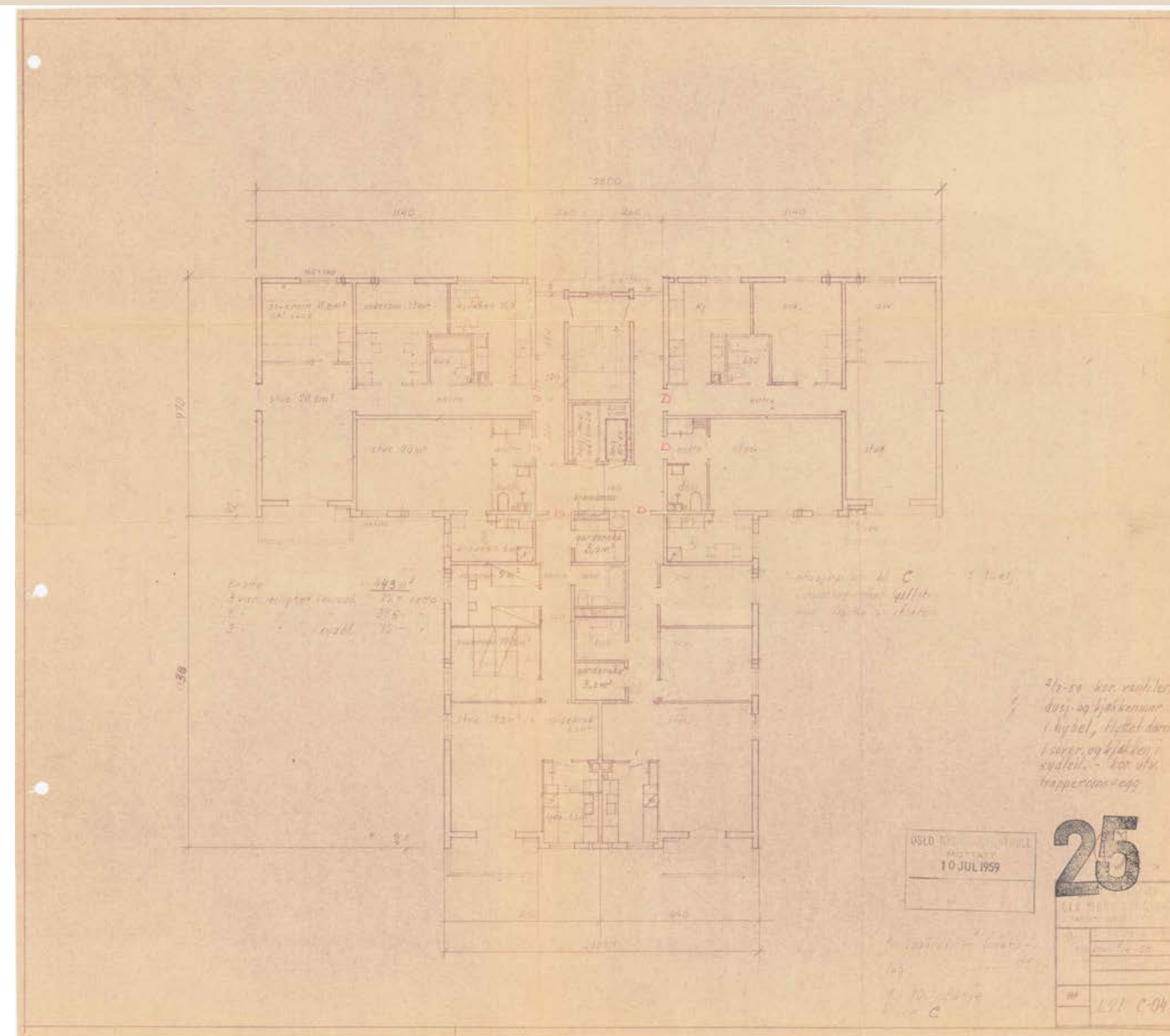
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O. Ve

Distriktsingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse for 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.





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS  
Postboks 91 Manglerud  
0612 OSLO

|               |                                                        |                         |                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Deres ref.:   | Vår ref.: 201517378-7<br>Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Dato: 13.03.2017<br>Arkivkode: 531                                         |
| Byggeplass:   | ARNLJOT GELLINES VEI 33                                | Eiendom:                | 135/15/0/0                                                                 |
| Tiltakshaver: | NYGÅRDKOLLEN<br>BOLIGAKSJESELSKAP                      | Adresse:                | Postboks 6668 St.Olavs Plass,<br>OBOS Eiendomsforvaltning AS,<br>0129 OSLO |
| Søker:        | HJELLNES CONSULT AS                                    | Adresse:                | Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO                                           |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                               | Tiltaksart:             | Endring/reparasjon av<br>bygningstekniske installasjoner                   |

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 33

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



|                                                                                |                                               |                                             |                                                                   |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| www.oslo.kommune.no/pbe<br>postmottak@pbe.oslo.kommune.no<br>www.byplanoslo.no | Postadresse:<br>Boks 364 Sentrum<br>0102 Oslo | Besøksadresse:<br>Vahls gate 1<br>0187 Oslo | Sentralbord, tlf:<br>Kundesenteret, tlf:<br>Bankgiro:<br>Org.nr.: | 21 80 21 80<br>23 49 10 00<br>1315.01.01357<br>NO 971 040 823 MVA |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

AS Melbye Heisservice  
PB. 212, Økern  
0510 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201108943-6 Saksbeh: Mohammud Hussein Aden Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Dato: 25.06.2012

Byggeplass: ARNLJOT GELLINES VEI 33 Eiendom: 135/15/0/0  
Tiltakshaver: Nygårdkolen Brl v/ OBOS Adresse: PB 6668 - St.Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: AS Melbye Heisservice Adresse: PB. 212, Økern, 0510 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

**FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 33**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.06.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2012 av:***

***Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler***  
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

**Vedlegg:**  
Orientering om klageadgang



**Plan- og bygningsetaten**  
Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Vahls gate 1, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Kopi til:**  
Nygårdkolen Brl v/ OBOS, PB 6668 - St.Olavs plass, 0129 OSLO, styret@nkba.no

Arbeidsart  
Garasjeanlegg , 35 biler.

|                                     |                                         |                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Arbeidssted<br>Arnljot Gellinesvei. | Matr.nr.<br>bnr. 135, bnr. 15 av bnr.3. | J.nr.<br>58/2304. |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|

|                                                                                                                                        |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Byggherre<br>A/S Nygårdkollen Borettslag<br>v/o.r.sakf. Erik Sture Barre<br>Prinsensgt. 26<br>Oslo.<br>OV/EI<br>Dato<br>12. juni 1963. | Ansvarshavende<br>Tønnermester Arnt Andreassen<br>Dranaensveien 20<br>Oslo. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

*O. Verndal*  
Bygningsinspektør  
O. Verndal



## Plan- og bygningsetaten

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

|               |                                                                           |                                         |                  |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Deres ref.:   | Vår ref. (saksnr.):<br>202301380 - 23<br>Oppgis alltid ved<br>henvendelse | Saksbehandler:<br>Ragnhild Helene Falck | Dato: 08.04.2024 |
| Adresse:      | ARNLJOT GELLINES VEI 33                                                   | Eiendom:                                | 135/15/0/0       |
| Tiltakshaver: | NYGÅRDKOLLEN<br>BOLIGAKSJESELSKAP                                         | Søker:                                  | BALCO AB         |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                                                  | Tiltaksart:                             | Fasadeendring    |

## Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 33

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 202301380

| Beskrivelse         | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
|---------------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan      | D1         | 21.12.2022 | 1/9    |
| Plan                | E10        | 21.12.2022 | 1/14   |
| Snitt               | E7         | 21.12.2022 | 1/15   |
| Fasade nord og vest | E2         | 21.12.2022 | 1/16   |
| Fasade sør og øst   | E4         | 21.12.2022 | 1/17   |
| Perspektiver        |            |            | 1/18   |

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

## 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

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

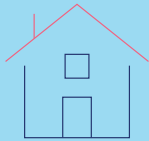
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 500 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com  
soderbergpartners.no/eiendom

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
boligkjoperforsikring@crawco.no  
www.kjoperforsikring.com



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



## Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811



Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING