Nycoveien 14

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 572 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Lillo gård Linje 30, 58	2 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	2 min 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

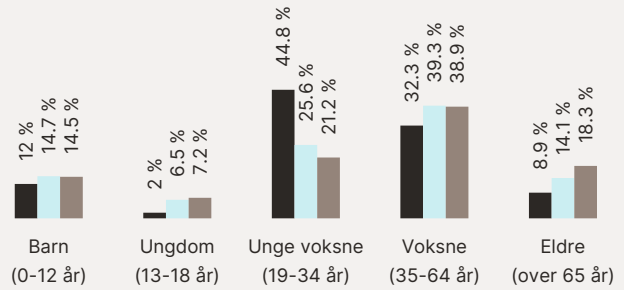
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Lillo Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Meny Lillo Gård	2 min
Coop Mega Storo	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

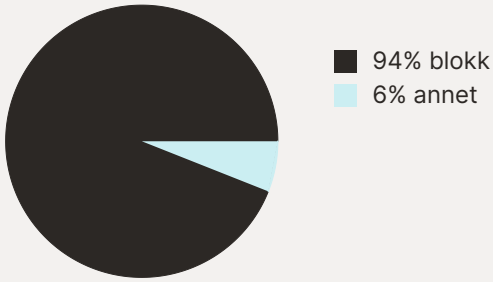
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	13 min 1.1 km
Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	13 min 1.1 km
SATS Storo	2 min
SATS Nydalen	2 min

Boligmasse



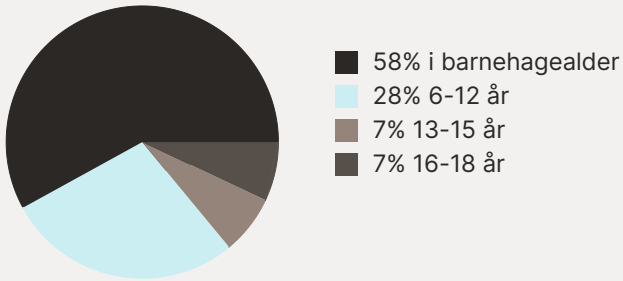
«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

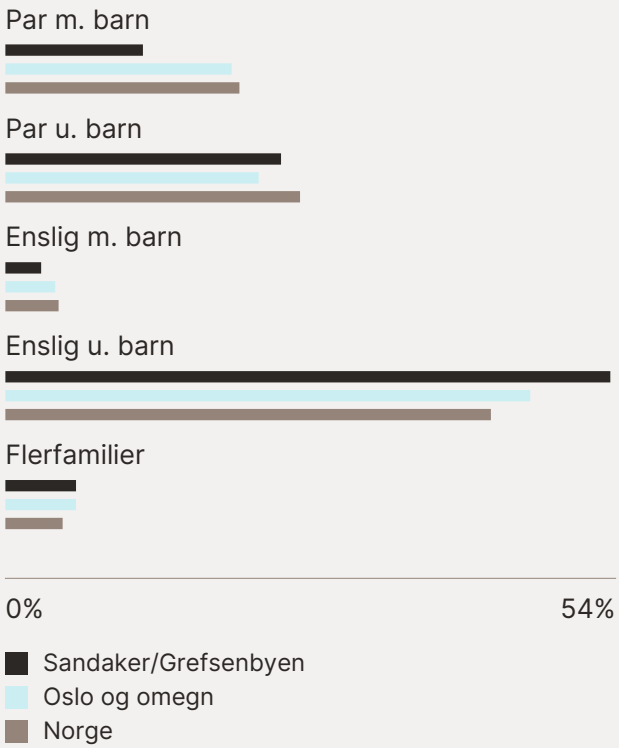
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	2 min
Apotek 1 Lillo	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

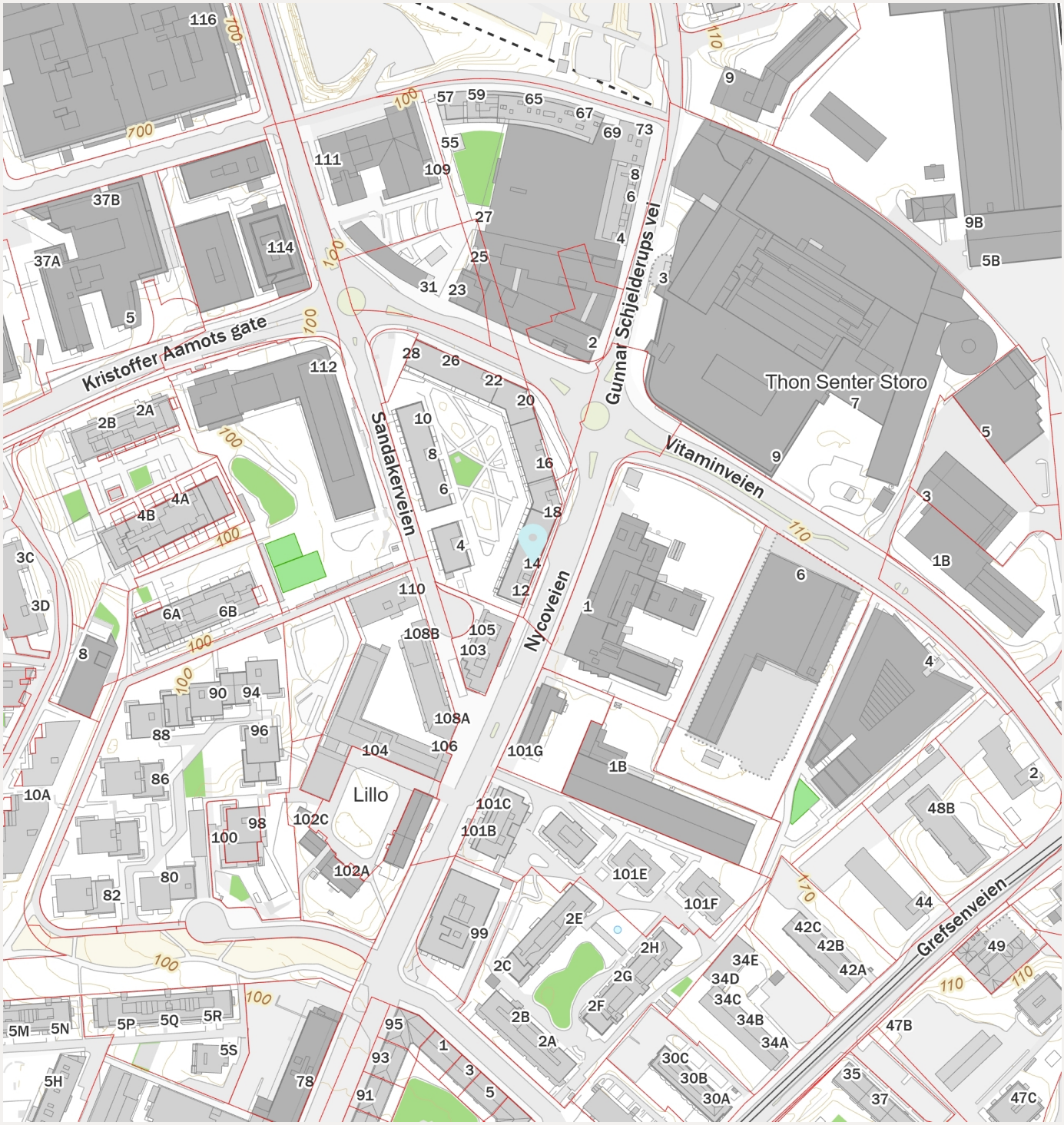


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Eiet seksjon
Nycoveien 14, 0483 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 119, snr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15882-2313 **Eiendomsverdi ref nr:** VI9952

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan **Vår ref:** Haugan

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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

Uavhengig Takstingeniør

takst@thomashaugan.no

970 83 083

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår med standard hovedsaklig fra byggeåret på bygningsdeler/elementer/overflater.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, loft/takkonstruksjoner, tettesjikt i våtrom, utvendige/innvendige vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader o.l.

Eiet seksjon - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Malt balkongdør med glassfelt.
Overbygd balkong med tregulv på betongdekke. Glassfelt i rekkverk.
Størrelse på ca 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkettgulv.
Veggoverflater med malte flater.
Takflater med malte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår.
Bad/vaskerom er etablert som baderomskabin.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. .
Speil med lys og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl/frys. Oppvaskkum. Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Visuelle avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Sikringsskap i bod. Automatsikringer.
Felles sprinkleranlegg.
Røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

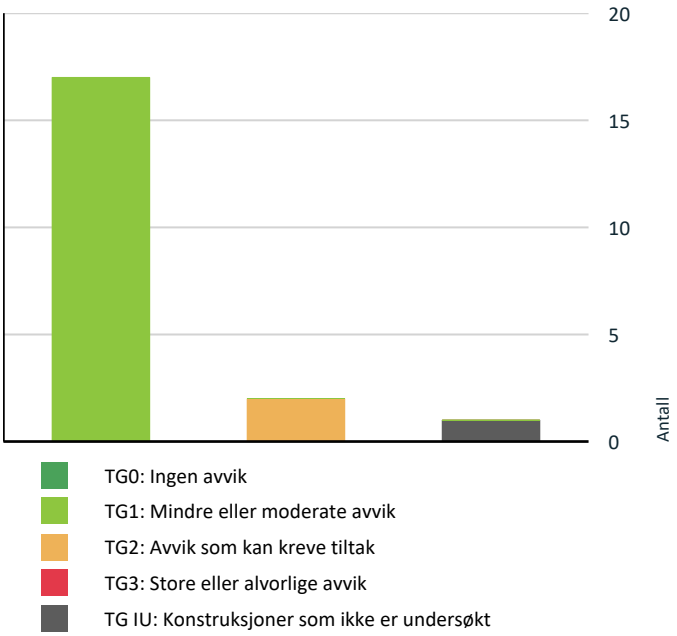
Eiet seksjon

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. . Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og
gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
2020

Kommentar
Iflg. EDR

Standard
Normalt standard fra byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har vinduer med 3-lags glass.

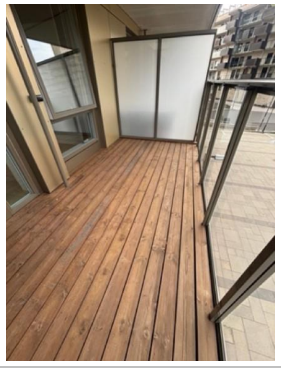
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse.
Malt balkongdør med glassfelt.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Overbygd balkong med tregulv på betongdekke. Glassfelt i rekkverk.
Størrelse på ca 8 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkettgulv.

Stedvis noe knirk/knepping i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater med malte flater.
Takflater med malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse
Eiendommen er beliggende i område avmerket med radon-aksomhet 1, dvs. moderat til lav aktsomhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige malte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.
For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.
Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.
Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom fra byggeår.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse på bad.
Bad/vaskerom er etablert som baderomskabin.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold på baderomsgulv ble kontrollert, uten at det ble funnet avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Speil med lys og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl/frys. Oppvaskkum.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Visuelle avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert i 2020. Sikringsskap i bod. Automatsikringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles sprinkleranlegg.
Røykvarsler.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

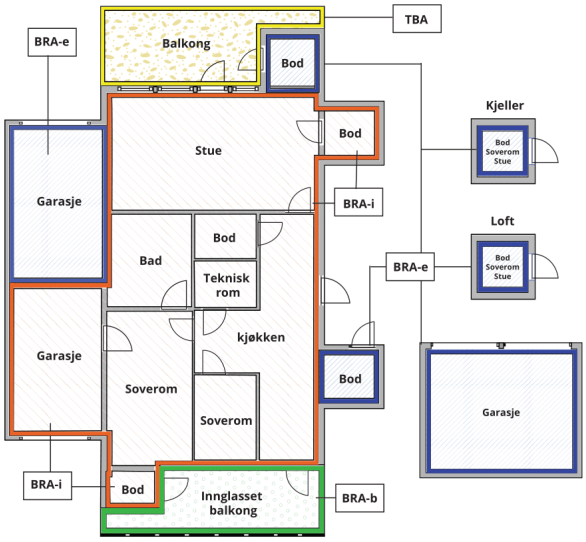
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	57			57	8
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**			**8**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Lagringsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Thomas A. Haugan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	119		158	7652.6 m²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Nycoveien 14

Hjemmelshaver
Hollotufte AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nyegaardskvartalet BS	57 / 18473	Obos Eiendomsforvaltning AS	825954082

Felles formue
Kr. 6 310

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Storo/Nydalen med kort vei til skole, butikker, forretninger, turområder, kjøpesenter, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt.
1 kjellerbod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	7584879			

Kommentar
Fellespolise i sameiet

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Gjensidige

Egenerklæring

Nycoveien 14, 0483 OSLO

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nycoveien 14	Nycoveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

03.05.2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Hernes, Knut

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut Hernes	**2026-08-17**

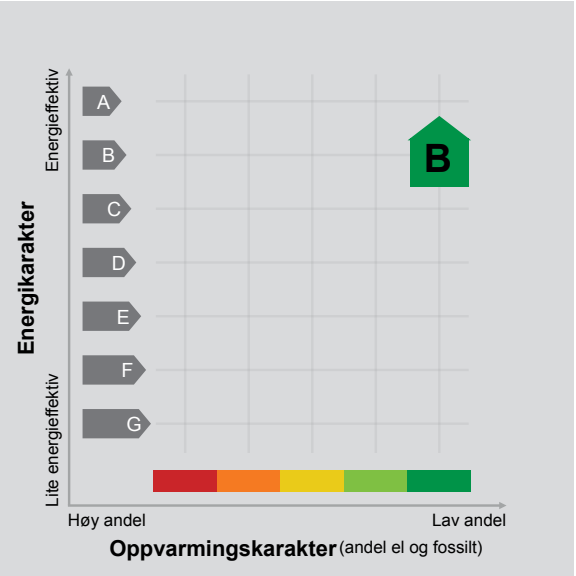
Identification

Knut Hernes

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300666159
Merkenummer	Energiattest-2025-227446
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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.

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	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
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, 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nycoveien 14	300666159	H0203	158	0	
Nycoveien 14	300666159	H0303	162	0	
Nycoveien 14	300666159	H0403	166	0	
Nycoveien 14	300666159	H0503	170	0	
Nycoveien 14	300666159	H0603	174	0	
Nycoveien 14	300666159	H0702	178	0	
Nycoveien 14	300666159	H0802	181	0	
Nycoveien 14	300666159	H0902	184	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,24 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 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)	0,50 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)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,28
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	0,00
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	0,85
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	0,72
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	5.10.2023
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 095 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 936 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 095 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	2 487 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 607 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	5 095 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,3 %

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260163 . Vår ref.: 2921-1-158 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	825954082
Seksjonseier:	Hollotufte As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	158
Adresse:	Nycoveien 14, 0483 OSLO
Seksjonsnummer:	158
Gnr.	77
Bnr.	119

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 865,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt vann	177,00	
Bredbånd	159,00	
Felleskostnader	2 529,00	

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	268,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	6 310,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Olsen-Graff, e-post: nyegaardskvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2921

NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2921

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Etablering av vaskestasjon for sykkel
6. Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater
7. Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste
8. Fjerning av sandkassen
9. Getaround bil på midlertidig parkering
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Eliassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ivan Andreas Uthus og Azra Sarancic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2026.pdf

Sak 5

Etablering av vaskestasjon for sykkel

Forslag fremmet av:
Henrik Skretteberg Stærkebye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å etablere en dedikert vaskestasjon for sykler i en av sameiets sykkelparkeringer vil komme et stort antall beboere til gode. Sykkelparkeringene i kjelleren er godt brukt og fylt opp med sykler som tydelig er i jevnlig bruk, noe som viser at sykkel er et viktig transportmiddel for mange i sameiet.

I dag er eneste mulighet for sykkelvask en slange utendørs ved Vitaminveien 26, som er upraktisk, væravhengig og lite egnet for regelmessig vedlikehold. En innendørs sykkelvask vil gi en langt bedre og mer tilgjengelig løsning året rundt. Regelmessig vask og vedlikehold forlenger sykkelens levetid betydelig. Spesielt i perioder med veisalting er det viktig å få fjernet salt, sand og skitt jevnlig for å redusere slitasje og rust. Dette gir lavere vedlikeholdskostnader for den enkelte beboer og bedre sykler over tid.

Slike sykkelvaskestasjoner er i dag vanlige i mange nyetablerte borettslag, næringsbygg og diverse offentlige bygg, og fremstår som en moderne og bærekraftig fellesfasilitet. Det er derfor noe underlig at vi ikke allerede har en tilsvarende løsning i sameiet.

Løsningen består typisk av et vaskekar der sykkelen plasseres, som samler opp sand og urenheter. Selv om det ikke er sluk i kjelleren, finnes det velprøvde løsninger der avløpsvannet pumpes opp til avløpsrørene i taket, noe som er en vanlig tilpasning på lokasjoner uten sluk. Periodisk rengjøring og fjerning av restavfall fra karene kan utføres av det samme rengjøringsbyrået som p.t. er innleid i sameiet.

Basert på dialog med personer som har erfaring med utbygging og tilsvarende installasjoner, anslås kostnaden for etablering til å ligge i størrelsesorden 80 000–100 000 kroner inkl mva.

Tiltaket vil:

- komme mange beboere til gode

- gjøre det enklere og mer attraktivt å bruke sykkel

- bidra til bedre vedlikehold og lengre levetid på sykler

- heve kvaliteten og funksjonaliteten på sameiets fellesarealer

Samlet sett vurderes dette som et relativt begrenset tiltak kostnadsmessig, med høy nytteverdi for sameiet. Håper alle de som er glad i sykkelen sin vil si seg enig.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at forslaget om etablering av sykkelvaskestasjon har et positivt formål og kan oppleves nyttig for deler av beboermassen. Etter en samlet vurdering anbefaler styret likevel **ikke** at tiltaket gjennomføres.

Styrets vurdering bygger på følgende hovedforhold:

1. Avløp, miljø og forurensning: En innendørs sykkelvask i kjeller vil generere vaskevann som inneholder sand, grus, veisalt, olje- og metallpartikler samt rester av vaskemidler. Slike fraksjoner kan ikke uten videre ledes til ordinært avløp. Det må påregnes behov for **forbehandling av avløpsvann**, eksempelvis gjennom sandfang og/eller **oljeutskiller**, for å tilfredsstille miljø- og avløpstekniske krav. Dette medfører både etableringskostnader, økt teknisk kompleksitet og løpende drifts- og kontrollansvar.

Videre vil oppsamlet slam og restavfall fra vaskeanlegget kunne omfattes av regler for **spesial- eller farlig avfall**, som stiller krav til dokumentert håndtering, periodisk tømming og bruk av godkjent avfallsentreprenør. Styret vurderer dette som lite hensiktsmessig i et boligsameie.

2. Tekniske løsninger og risiko: Siden kjellerarealet mangler sluk, vil løsningen være avhengig av **mekanisk oppsamling og pumping av avløpsvann** til eksisterende rørføringer. Slike systemer innebærer risiko for:

- driftsstans og tilstopping
- lekkasjer og vannskader
- luktproblematikk
- økt vedlikeholdsbehov og ansvar over tid

Styret mener at denne typen tekniske installasjoner ikke er godt egnet for fellesarealer i sameiet, sett opp mot nytteverdien.

3. Kostnader og usikkerhet: Selv om det i forslaget anslås en investeringskostnad på 80 000–100 000 kroner, vurderer styret dette som et **usikkert og trolig lavt estimat**, når nødvendige tekniske tiltak, prosjektering, avløpsløsninger, eventuelle miljøtiltak og fremtidige driftskostnader inkluderes. Styret anser det som realistisk at totalkostnaden vil kunne overstige 100 000 kroner, både i etableringsfase og over levetiden.

4. Drift, ansvar og likebehandling: Tiltaket vil være et fellesanlegg med løpende driftsansvar, tilsyn og vedlikehold som må ivaretas av sameiet. Styret vurderer at nytten i hovedsak tilfaller en begrenset brukergruppe, mens kostnader og risiko bæres av fellesskapet. Dette utfordrer prinsippet om nøktern forvaltning av felles midler.

Samlet vurdering: På bakgrunn av teknisk kompleksitet, miljø- og avløpsmessige forhold, kostnadsusikkerhet og driftsmessig ansvar, finner styret at tiltaket ikke er tilstrekkelig utredet og at risiko og kostnader ikke står i rimelig forhold til forventet nytte.

Styret anbefaler derfor at forslaget **ikke vedtas og at eksisterende prosjektert løsning + selvvask ved ring 3 benyttes.**

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å utrede og etablere en fast sykkelvaskestasjon i én av sameiets sykkelparkeringer i kjeller. Løsningen skal være tilpasset lokaler uten sluk, for eksempel ved bruk av oppsamling og pumping av avløpsvann. Kostnadsrammen settes til inntil 100 000 kroner inkl mva, basert på innhentet erfaringsbasert estimat. Styret står fritt til å velge konkret plassering og teknisk løsning innenfor denne rammen.

Vedlegg

2. Mercandia Sykkelvask.pdf

3. Vaskekar type 1 - Vaskeutstyr - Infravelo.no.pdf

4. Sykkelvask FURO509-80_nn-NO.pdf

Sak 6

Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater

Forslag fremmet av:
Azra Sarancic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden det er dårlig isolasjonen mellom balkongene som deles med glassplater i midten, går det an å bygge en vegg som er lik som fasade platene eller samme standard som den er istenfor glassplater ? Grunnet til det er at naboene hører hverandre når de snakker, spiser ,hører på musikk osv.Det er umulig å sitte samtidig på begge balkongene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å imøtekomme forslaget om etablering av fast vegg mellom balkonger i stedet for eksisterende glassplater.

Styret legger til grunn at en slik løsning vil innebære en vesentlig fasadeendring som er **søknadspliktig etter plan- og bygningsloven**, og som vil utløse behov for profesjonell **prosjektering**, herunder vurderinger knyttet til **branntekniske krav, konstruksjon, estetikk og fasadeuttrykk**, samt konsekvenser for **lysinnslipp** og bokvalitet for tilstøtende leiligheter.

Videre vurderer styret at tiltaket vil medføre **betydelige kostnader** og kunne skape **presedens** for tilsvarende krav fra andre seksjonseiere, noe som vil utfordre prinsippet om likebehandling i sameiet. Styret kan derfor ikke støtte individuelle bygningsmessige endringer av denne typen, selv om kostnadene foreslås dekket privat.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget **avslås**.

Forslag til vedtak

Nytt vegg mellom balkongene istenfor glassplater.

Vi kan betale fra egen lomme hvis husleie går opp mye og det gjelder ikke alle balkongene.

Sak 7

Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste

Forslag fremmet av:
Thomas Finnanger Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har sagt opp avtalen med vekterselskapet Avarn, da de ikke overholdt avtalen om å komme når vi ba dem om det og heller henviste til å ringe politiet.

En av vekternes oppgaver var å lukke åpne dører i fellesarealene. Siden vekterne kun var innom med lange mellomrom, ble dører likevel stående åpne, noe som medfører risiko for uvedkommende og tyverier. For å løse dette permanent har styret bestilt dørpumper på de viktigste dørene, slik at disse heretter skal lukkes automatisk. Dette er en mer kostnadseffektiv og sikker løsning for sameiet.

Ved brudd på husordensregler eller støy i nattetimer, må beboere nå forsøke å løse saken ved direkte kontakt med den det gjelder. Ved alvorlige forstyrrelser av nattero eller ulovligheter må politiet kontaktes på 02800. Styret skal fortsatt orienteres om hendelser via e-post/Vibbo for videre oppfølging av saken.

Forslag til vedtak
Som følge av dette foreslår styret å fjerne følgende punkt fra husordensreglene (punkt 4):

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

Sak 8

Fjerning av sandkassen

Forslag fremmet av:
Mustafa al

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at sandkassen i sameiet fjernes. Den fremstår ofte som lite innbydende, blir fort skitten, og krever jevnlig etterfylling av sand som medfører unødvendige kostnader. I tillegg sprer sanden seg lett til andre områder, noe som gir mer vedlikehold og rot.

Styrets innstilling
Saken er behandlet tidligere av årsmøtet i 2023 hvor forslaget ble nedstemt. Styret vurderer det slik at fordelene er større en ulempene ved å ha sandkassen tilgjengelig til barna i sameiet. Vi støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Som et alternativ kan vi heller etablere husker eller annet enkelt lekeutstyr som gir barna gode lekemuligheter, samtidig som det er mer ryddig, vedlikeholdsvennlig og visuelt tiltalende for sameiet.

Sak 9

Getaround bil på midlertidig parkering

Forslag fremmet av:

Ellen Yu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det virker som om det konstant er en Getaround bil som står parkert på midlertidig parkering ved Nycoveien 16. Dette hindrer noe av poenget med midlertidig parkering når denne varebilen tar opp en fast plass, som har gjort det mer urimelig og utilgjengelig å droppe av møbler, hente varer, droppe av fra hyttetur osvosv.

Styrets innstilling

Det aktuelle parkeringsarealet er ikke sameiets eiendom, og styret har derfor ikke hjemmel til å fjerne kjøretøy eller iverksette tiltak i saken, og kan følgelig ikke etterkomme forslaget.

Forslag til vedtak

Fjerne Getaround bilen. Det finnes andre muligheter for å leie bil som ikke trenger å ta opp en midlertidig parkeringsplass på gateplan.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling mht relevante kandidater:

Nyegaardskvartalet Es defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Det er en mann og en kvinne i styret i dag, og det skal velges 3 personer (styreleder pluss to medlemmer). Det bør derfor tilstrebes at det nå velges 2 kvinner og en mann eller 2 menn og en kvinne. Videre ser valgkomiteen det som viktig at det er personer som bor i Nyegaardskvartalet som sitter i styret, da disse har et mye nærmere forhold til sameiets behov enn personer som ikke bor i Nyegaardskvartalet. Basert på behovene til sameiet der kompetanse på økonomi og teknisk/drift er fremhevet, samt at det vil være en fordel for sameiet at personer som allerede har kompetanse fra styrearbeid i Nyegaardskvartalet velges som medlemmer, så vil valgkomiteen fremheve følgende kandidater som tilfredsstiller disse kriteriene:

Styreleder:

- Claudiu Dudau, Nycoveien 14
- Johanne Olli-Bock, Nycoveien 6
- Lasse Wingsternes, Nycoveien 14
- Øystein Olsen-Graff, Nycoveien 8

Styremedlemmer:

- Lasse Wingsternes, Nycoveien 14
- Mari Aamodt, Nycoveien 16
- Masoud Ebrahimnejad, Vitaminveien 20

Roller og kandidater

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

- Christian Eidem

  Christian Eidem, Almeveien 43
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg eier Leilighet H0302 i Nygaardskvartalet. Jeg leier ut min leilighet så bor ikke der selv, men er opptatt av god økonomi og orden i foreningen så det tror jeg jeg kan bidra med. Jeg er 44 år og arbeidere som kiropraktor, er også innleid av mange selskaper der jeg holder kurs, foredrag mm. Min fru er økonomisjef og har full kontroll når det gjelder regnskap så hun kan bistå vid behov."

- Claudio Dudau

  Claudio Dudau, Nycoveien 14
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 48 år. Jeg har kompetanse som senior prosjektleder, med spesialisering innen taktekking og solenergi, samt erfaring fra boligprosjekter. Gjennom min yrkeserfaring har jeg opparbeidet solid kompetanse innen prosjektstyring, HMS, tekniske løsninger, samt drift og vedlikehold.
  Jeg ønsker å bidra aktivt i styrets arbeid, og bruke min erfaring til å sikre gode beslutninger, effektiv gjennomføring av prosjekter og ivaretakelse av beboernes interesser."

- Johanne Olli-Bock

  Johanne Olli-Bock, Nycoveien 6
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg og min mann, Henrik, flyttet inn i sameiet når det sto ferdigstilt i 2021. Siden det har vi stortrivdes i sameiet, både når det gjelder kvalitet på leilighet og bygg, men også det flotte bomiljøet i og rundt Nyegaardskvartalet.
  Jeg er 30 år og har en mastergrad i eiendomsinvestering og finans fra Heriot-Watt University i Edinburgh, og er utdannet eiendomsmegler. Jeg har siden 2018 jobbet i eiendomsbransjen, hvor jeg blant annet jobbet fem år i et av Norges største eiendomskonsern hvor jeg arbeidet med finansiering og transaksjoner i tillegg hadde styreverv i over 100 underselskaper. I dag driver og eier jeg et selskap innen boligforvaltning/forretningsførsel, hvor jeg bistår sameier i deres daglige drift og formelle beslutninger, og har på bakgrunn av det inngående kunnskap om hvordan sameier styres og forvaltes i praksis. I tillegg utvikler vi og investerer i eiendom.
  Som styreleder vil jeg bidra til trygg og effektiv drift av sameiet, sikre gode beslutningsprosesser og videreføre et godt og velfungerende bomiljø for alle beboere."

- Lasse Wingsternes

  Lasse Wingsternes, Nycoveien 14
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 45 år og har bred erfaring fra bygg, drift, vedlikehold, innkjøp og forretningsdrift, og tror denne bakgrunnen kan være nyttig for sameiet. Jeg har særlig forståelse for tekniske vurderinger, kostnadskontroll, leverandøroppfølging og langsiktig forvaltning.

Jeg mener sameiet vil være tjent med et styre som arbeider strukturert og langsiktig med vedlikehold, avtaler og økonomiske prioriteringer, og jeg tror jeg kan bidra godt i dette arbeidet."

- Øystein Olsen Graff

  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Snart 40år, har bodd i Nyegaardskvartalet siden 2021 sammen med min kone, vår sønn på 10 år og våre tre hunder og har innehatt rollen som styreleder de siste årene (med et lite avbrekk). Som sittende styreleder har jeg hatt ansvar for reklamasjonssaker, dialog med utbygger og entreprenører samt håndtering av tvister og tekniske/byggtekniske forhold i sameiet, i tillegg til daglig drift. Vi går nå over i en viktig periode for sameiet hvor reklamasjonsfrister utløper og man går over i en mer tradisjonell drift av sameiet.
  Til daglig jobber jeg som regionsdirektør og teknisk prosjektleder i HRP AS, med ansvar for ledelse, økonomi og gjennomføring av komplekse bygge- og eiendomsprosjekter. Arbeidet mitt innebærer blant annet kontrakts- og reklamasjonshåndtering, risikovurdering og strukturert oppfølging av tekniske leveranser.
  Jeg er opptatt av ryddige prosesser, god kommunikasjon og langsiktig forvaltning av sameiets verdier. Dersom årsmøtet ønsker det, stiller jeg gjerne til fortsatt verv som styreleder."

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

- Lasse Wingsternes

  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 45 år og har bred erfaring fra bygg, drift, vedlikehold, innkjøp og forretningsdrift, og tror denne bakgrunnen kan være nyttig for sameiet. Jeg har særlig forståelse for tekniske vurderinger, kostnadskontroll, leverandøroppfølging og langsiktig forvaltning.
  Jeg mener sameiet vil være tjent med et styre som arbeider strukturert og langsiktig med vedlikehold, avtaler og økonomiske prioriteringer, og jeg tror jeg kan bidra godt i dette arbeidet."

- Mari Aamodt

  Mari Aamodt, Nycoveien 16. Alder 36 år.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg stiller herved til gjenvalg som styremedlem i sameiet. De siste to årene har jeg hatt gleden av å sitte i styret, og jeg ønsker å fortsette arbeidet for et trygt, velfungerende og godt bomiljø for oss alle.
  I perioden som har gått har jeg bidratt aktivt i styrets arbeid, blant annet gjennom å følge opp drift og vedlikehold, delta i beslutningsprosesser og bidra til gode, ryddige løsninger i saker som angår felleskapet. Jeg har blant annet hatt ansvar for HMS, uteområdet og gjesteleiligheter. Jeg har lagt vekt på å være tilgjengelig, løsningsorientert og opptatt av at vi tar beslutninger som både er økonomisk fornuftige og langsiktig bærekraftig.
  Hvis jeg får fornyet tillit. Ønsker jeg å fortsette å arbeide for: god kommunikasjon mellom styret og beboere, forutsigbar økonomi og ansvarlig forvaltning av sameiets midler og et trygt og hyggelig nærmiljø."

- Marlene Oma Ljungren

  Malene Oma Ljunggren, Vitaminveien 22.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 21 år gammel, studerer organisasjonspsykologi, HR og ledelse på BI (andre året), og har bodd i sameiet siden det sto ferdig i 2020. Jeg trives veldig godt her, og ønsker nå å bidra mer aktivt til fellesskapet.
  Det bor mange unge her, og jeg synes det er viktig at vi også har en stemme inn i styrets arbeid. Jeg kunne tenke meg å være et bindeledd mellom de yngre beboerne og styret, og bidra til god kommunikasjon og samarbeid. Jeg er opptatt av at vi skal ha et godt fellesskap her, der alle føler seg inkludert og trives.
  Gjennom studiene mine har jeg fått innsikt i både samarbeid, kommunikasjon og ledelse, noe jeg tror kan komme godt med i styrearbeid. Jeg er engasjert, ansvarsbevisst og opptatt av at sameiet vårt skal være et trygt og trivelig sted å bo.
  Jeg håper å få muligheten til å bidra positivt i styret og ser fram til eventuelt å være med på å utvikle

fellesskapet videre."

- Masoud Ebrahimnejad

  Masoud Ebrahimnejad, Vitaminveien 20
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 60 år og har en master i pedagogikk fra Universitetet i Oslo og har over 16 års erfaring som ansatt i Oslo kommune. I løpet av min karriere har jeg fått erfaring med både ledelse, samarbeid og å håndtere ulike utfordringer i et samfunnsorientert arbeid. Jeg har også hatt æren av å være styremedlem i Nyegaardskvartalet i 2021-2022, og denne erfaringen har gitt meg en god forståelse for betydningen av et velfungerende og inkluderende styrearbeid.
  Som person er jeg opptatt av å ta vare på beboernes interesser, og jeg ønsker å bidra til at Nyegaardkvartalet skal være et trivelig og godt sted å bo for alle beboere. Jeg har stor tro på samarbeid, åpenhet og god kommunikasjon, og jeg vil jobbe for å fremme et sameie der alle føler seg hørt og ivaretatt.
  Jeg ser frem til muligheten til å bidra til styrearbeidet i Nyegaardkvartalet, og håper på støtte fra beboerne i valget."

- Milen T. Lia

  Milen T. Lia, Nycoveien 4.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er født i 1984. Min bakgrunn er rettsvitenskap og har også bakgrunn i Midtøsten studier og filologi. Jeg har bred erfaring med håndtering av leietakere, effektivt siden 2009. Og arbeidet på blant annet bank, politiet i Oslo Asker og Bærum i sivile saker, Oslo Statsadvokatembeter og den slags.
  Akkurat nå har jeg mer enn jeg ønsker tid, der jeg er tvunget til å være hjemme pga helsen, det finnes derfor ingen annen gang hvor jeg kan tjene sameiet bedre enn nå. Jeg ønsker ikke å være styreleder, det har jeg ikke energi til, men jeg har kapasitet til å fungere som fast medlem."

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

- Azra Sarancic

  Azra Sarancic, Vitaminveien 20.
  Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er ferdig utdannet fra UiO master i molekylær biologi,jobber på Rikshospitalet som avdelingsingeniør på Patologi. Jeg har 3 barn. I starten var jeg vara medlem på Nyegaardskvartalet. Jeg vil gjerne være i valgkomiteen fordi jeg vil gjerne bidra til noe i Nyegaardskvartalet."

- Ivan Uthus

  Introtekst: "Jeg er 52 år og bor i Vitaminveien 16 sammen med mine 3 barn (på halv tid). Har jobbet i valgkomiteen i Nyegaardskvartalet i tre år. Har tidligere erfaring med valgkomitearbeid over mange år i Frankrikegården på Torshov. Har også gjennomført kurs i valgkomitearbeid hos OBOS. Jobber med IT i et lite konsulentselskap. Er for tiden utleid til Lånekassen der jeg jobber som løsningsarkitekt. Ønsker å bidra til å finne gode kandidater til styret i årene som kommer."

Årsberetning Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Om

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

Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2025 – 2026

Øystein Olsen, Styreleder

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

Liv Karin Eidsaunet, Styremedlem (NK)

Vibbo, oppfølging økonomi, administrasjon av nye beboere, nøkler, daglig drift og reklamasjoner.

Jon-Henrik Solberg Piela, Styremedlem

Jon trakk sitt verv august 2025.

Mari Jensen Aamodt, Styremedlem

Gjesteleiligheter, Hagegruppen, HMS

Thomas Haugen, Styremedlem

Vibbo, serviceavtaler, HMS, daglig drift

Marte Myhre, Varamedlem

Styret har siden det var konstituert behandlet om lag 70 styresaker, 1100 unike korrespondanser på Vibbo, mottatt/behandlet 1098 e-poster, opprettet om lag 15 reklamasjoner.



Økonomi

Sameiets økonomi har de siste årene vært på «bedringens vei» etter år med lav likviditet. Kontinuerlig arbeid med blant annet reklamasjoner og reforhandling av serviceavtaler har spart oss for mye fremtidige utgifter, i tillegg til at vi har holdt utgifter på et så lavt nivå som mulig. Ved lukking av regnskapet hadde sameiet en opptjent egenkapital på kr 2 011 647.

Reklamasjoner

Tidligere saker:

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

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

Øvrig

Sameiets øvrige reklamasjoner behandles og løses fortløpende, man går nå fra en fase hvor vi har vært innen reklamasjonstid og beveger oss nå over i tradisjonell drift.

Styremøter og styrets arbeid

Styrets viktigste saker den siste perioden har vært å holde tak i reklamasjoner, økonomi, inngåtte avtaler og driftssituasjon. Det blir avholdt styremøte hver måned (med fratrekk på feriemnd), samt hyppigere ved behov. Et typisk styremøte varer 2 timer. Styret har behandlet om lag 70 styresaker i styremøter, samt daglige avklaringer via chat, telefon eller e-post. Beboere har også blitt kontinuerlig informert gjennom nyhetssaker på Vibbo.

Vi er stolte over at alle behandlede saker har blitt enstemmig vedtatt eller avslått. Årsaken til dette er godt styrearbeid, styrets sammensetning og mye sunn fornuft. Styret ber alle beboere om å fortsette sitt bidrag via henvendelser til oss. Gi oss også gjerne beskjed om noe av styrets arbeid kan forbedres.

Vedlikehold av bygningsmassen og drift

Generelt

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

Vaktmester

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

oversikt over leveransene. Verde Hageplanlegging og vedlikehold står for gartnertjenester. Window Dressing står for vask av fellesarealer og fasade. Dette er uendret for siste periode.

Fasadevask

Vask av fasade, vask av utside av balkonger og vinduer i fellesareal starter 25.mai. Fasadevask omfatter områder mot Nycoveien som ikke ble vasket i 2025 + fellesarealer. Da støv og skitt på fasaden mot Nycoveien stammer fra anleggsarbeidene, har styret sendt forespørsel til kommunen og veiutbygger om å få refusjon for fasadevask. Vi avventer svar.

Norgespris

Styret har i løpet av perioden besluttet å gå over til «Norgespris» på sameiets kraftleveranser. Endringen er gjennomført som et ledd i å sikre mer forutsigbare energikostnader og bedre kontroll på fellesutgifter knyttet til strøm. Overgangen vurderes som hensiktsmessig i dagens markedssituasjon, hvor prisstabilitet og kostnadseffektiv drift står sentralt. Styret vil fortløpende følge utviklingen i kraftmarkedet og vurdere avtaleform dersom det skulle oppstå vesentlige endringer i forutsetningene.

Renovasjon

Styret har, i dialog med renovatør, fulgt opp anbefalingen basert på registrerte avfallsmengder. Det er besluttet og gjennomført å bytte én avfallsbrønn á 5 m³ fra restavfall til papp/papir, slik at våre 10 avfallsbrønner nå er fordelt 5/5 rest/papp. Endringen er basert på data fra renovatør om at de tidligere 6 stk restavfallsbeholderene sjeldent ble fylt, mens papp/papir oftere fylles. Endringen gir dessuten en årlig kostnadsbesparelse på ca. kr 160 584. Styret har samtidig valgt å ta vare på eksisterende innkasthus, slik at kapasiteten enkelt kan oppjusteres igjen dersom fremtidig avfallsmengde tilsier behov for dette.

Vekterselskap

Avtalen med vekterselskapet Avarn er sagt opp da de ikke innfridde avtalevilkårene. En viktig oppgave som Avarn ivaretok var å påse at dører er lukket. For å ivareta denne funksjonen vil bli installert dørlukkere på de viktigste dørene i kjelleren slik at disse ikke blir stående åpne.
Serviceavtalen med Bravida er reforhandlet som har gitt oss bedre og billigere betingelser. Dette har medført at vi har kunnet si opp serviceavtalen med Firesafe.

VVS Reguleringsventiler

Styret har gjennomført første fase av tiltak for å forbedre utfordringene knyttet til temperatur- og trykkvariasjoner på varmt og kaldt tappevann i sameiet. Som en del av dette er det installert et selvrensende finfilter på sameiets hovedvanninntak. Tiltaket bidrar til å redusere partikkel- og smussbelastningen i vannsystemet og dermed bedre driftsbetingelsene i anlegget.

Bakgrunnen for tiltaket er at sameiet har om lag 110 reguleringsventiler som over tid ikke har fungert optimalt, hovedsakelig på grunn av partikler og avleiringer i systemet. Ventilene er utstyrt med interne filtere som krever regelmessig vedlikehold, normalt hver tredje måned. Dette vedlikeholdet har i praksis ikke blitt fulgt opp i tilstrekkelig grad i overgangen mellom prosjektfasen og overtakelsen til sameiet, noe som har bidratt til de observerte problemene.
Gjennom installasjonen av sentralt finfilter legger styret til rette for en mer robust og driftsstabil løsning med redusert behov for løpende vedlikehold. Tiltaket inngår også som en del av oppfølgingen av forhold regulert gjennom rettsforlik med utbygger.

Vanningssystem
Sameiet investerte i 2025 i etablering av et automatisk vanningssystem for beplantning langs høyblokkene samt tre av sameiets fem takterrasser (de to minste takterrassene ble ikke inkludert i denne fasen). Bakgrunnen for tiltaket var et betydelig og vedvarende behov for manuell vanning, samt kostnader knyttet til utskifting av planter som over tid har hatt varierende vekst- og leveforhold. Styret vurderer investeringen som svært vellykket, da løsningen bidrar til mer stabile vekstforhold og mindre behov for manuell oppfølging. På sikt forventes tiltaket å gi økonomiske besparelser gjennom lavere vedlikeholdskostnader og redusert utskifting av busker og planter.

Gjesteleiligheter
Vi kjøper inn engangskluter og vaskemiddel til rengjøring. Vi har byttet ut overmadrasser i senger, og handlet inn dyner og puter som blir byttet ut pga hygiene.

HMS
Vi følger rutiner for kontroll av fellesarealer og brannvern. Vi gjennomførte radonmåling som var innenfor anbefalte verdier.

Informasjon etter utredning

Oppussing gangarealer i kjeller
Det ble vedtatt av årsmøtet 2025 å pusse opp gangarealer i kjeller i form av maling av vegger og etablering av gulvbelegg. Styret har kartlagt gangarealer med betongdekke som er aktuelle og ikke i dag er flislagt e.l. Dette utgjør store arealer i de fleste oppganger og mellomganger i kjelleranlegget. Vurdering av omfanget tilsier at arbeidet bør utføres av profesjonelle. Styret har innhentet tilbud fra proffesjonelle aktører etter befaring i sameiet. Maling av vegger er gjennomførbart, men vil utgjøre en vesentlig kostnad gitt antall kvm. Gulvbelegg er derimot et mer komplisert prosjekt å iverksette, da underlaget (betongdekke) må utjevnes og klargjøres før eventuell overflatebehandling, i tillegg til selve behandlingen, og under denne prosessen må gangarealene sperres av. Dette medfører naturligvis noen praktiske ulemper for bebeoernes daglige tilkomst til bolig/bod/garasje.

Det er vurdert ulike typer gulvbelegg – vinylbelegg og epoksymaling – og under følger en kort utgreielse fra aktuelt firma om fordeler/ulemper ved disse, samt estimert totalkostnad og tidsbruk for de to alternativene.

Styret har vurdert at kostnadene ikke står i rimelig forhold til faktisk behov, og at oppussingen ikke kan prioriteres per d.d. da sameiet har andre større, viktigere prosjekter og vedlikehold. Oppussingen er ikke foreslått på bakgrunn av funksjon, kun estetikk, og dermed er det andre prosjekter i sameiet som må prioriteres. Prosjektet kan vurderes på senere tidspunkt.

Utdrag fra innhentet tilbud:

1. Vinylbelegg – på grunn av skader i det eksisterende betonggulvet er det nødvendig å jevne ut underlaget. Dette er en enkel og rask prosess. Vinylen vi tilbyr har forhøyet slitestyrke. Den er riktignok et dyrere materiale enn epoksymaling, men enklere og raskere legging bidrar positivt til totalkostnaden. Den største fordelen med denne typen belegg er holdbarheten, beregnet til ere titalls år avhengig av bruk.

Tidsbruk: 2-3 uker
Total kostnad: 255 500 NOK

2. Epoksybelegg – denitivt det mest populære løsningen i slike lokaler som deres. En betydelig del av kostnadene er utjevning av den eksisterende overflaten før maling. Underlaget for maling må være perfekt forberedt. Ellers blir resultatet ikke tilfredsstillende. Ulempen er holdbarheten til denne typen produkter. De første synlige tegnene på slitasje dukker opp etter noen års bruk, noe som gjør at hele overflaten mister sin estetikk.

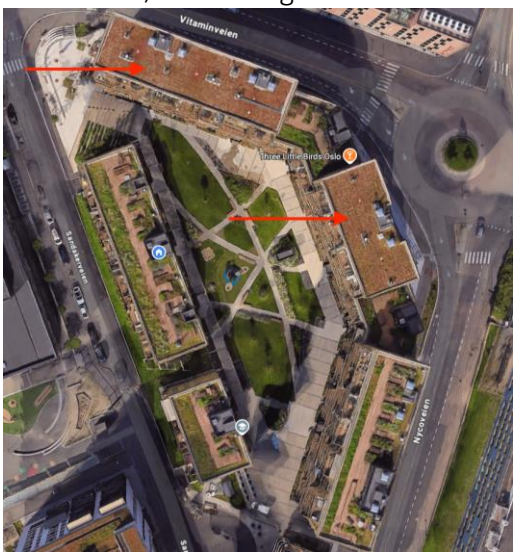
Tidsbruk: 3-4 uker
Total kostnad: 324 100 NOK

Solcellepanel

Det ble i årsmøtet 2022 vedtatt å undersøke muligheten for etablering av solcelleanlegg på sameiets tak. Saken ble utredet av styret i etterkant, i tråd med vedtaket og styrets daværende innstilling. Gjennom dialog med aktuelle leverandører og rådgivere ble både tekniske forutsetninger og økonomiske forhold vurdert.

På bakgrunn av gjennomført utredning besluttet styret å ikke videreføre tiltaket. Hovedårsaken var at kost–nytte-vurderingen ikke ble funnet tilfredsstillende. Sameiet har to aktuelle takflater, men begge har begrensninger som gjør etablering krevende, herunder komplisert tilkomst, mange tekniske oppstikk og arealer med konflikter for plassering av paneler. I tillegg er føringsveien frem til hovedtavle lang, noe som ytterligere påvirker både kostnader og teknisk gjennomførbarhet.

Styret anser saken som tilstrekkelig utredet og avsluttet på nåværende tidspunkt, men vil kunne vurdere den på nytt dersom forutsetningene endres, eksempelvis gjennom teknologisk utvikling eller endrede støtteordninger.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VQC1E-GVAWL-AASD0-EN2Y6-CEYDJ-JPKME

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 011 647.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NYEGAARDSKVARTALET ES
ORG.NR. 825954082, KLIENTNR. 2921

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 343 021	9 865 668	10 342 000	10 342 089
Ladeinntekter elbil		159 808	118 962	100 000	100 000
Andre inntekter	3	154 604	1 161 110	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 657 433**	**11 145 740**	**10 592 000**	**10 592 089**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 754	-98 831	-70 000	-80 000
Styrehonorar	5	-500 000	-498 250	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-30 748	-22 891	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-346 735	-333 400	-352 000	-367 840
Konsulenthonorar		-144 211	-311 818	-200 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-2 677 818	-3 371 612	-2 437 000	-2 332 000
Forsikringer		-710 377	-569 499	-648 000	-725 760
Kommunale avgifter	8	-3 161 139	-2 894 587	-3 281 000	-3 442 925
Energi/fyring	9	-846 262	-895 714	-1 080 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-488 448	-446 790	-490 000	-490 000
Andre driftskostnader	10	-1 552 569	-1 248 603	-1 402 000	-1 058 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 534 061**	**-10 691 993**	**-10 486 000**	**-10 193 305**
DRIFTSRESULTAT		**123 372**	**453 747**	**106 000**	**398 784**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 307	67 553	0	0
Finanskostnader	12	-812	-494	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**82 495**	**67 059**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**205 867**	**520 806**	**106 000**	**398 784**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		205 867	520 806		

Dokument-ID 09222115557577743924

NYEGAARDSKVARTALET ES
ORG.NR. 825954082, KLIENTNR. 2921

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		86 431	73 972
Forskuddsbetalte kostnader		135 648	126 937
Andre kortsiktige fordringer		0	6 998
Energiavregning	13	333 822	124 549
Driftskonto OBOS-banken		809 708	194 749
Driftskonto OBOS-banken II		3 840	0
Sparekonto OBOS-banken		1 486 207	1 073 012
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 037 586
SUM OMLØPSMIDLER		**2 855 657**	**2 637 802**
SUM EIENDELER		**2 855 657**	**2 637 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 011 647	1 805 780
SUM EGENKAPITAL		**2 011 647**	**1 805 780**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		265 717	145 669
Leverandørgjeld		578 293	686 423
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**844 010**	**832 022**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 855 657**	**2 637 802**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2026
Styret i Nyegaardskvartalet Es

Øystein Olsen-Graff /s/ Mari Jensen Aamodt /s/ Liv Karin Eidsaunet /s/

Thomas Finnanger Haugen /s/

Dokument-ID 09222115557577743924

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 408 264
Garasje	366 300
Bredbånd	477 000
Felleskostnader	91 457
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 343 021**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ødeleggelse på eiendom	6 613
Gjesteleilighet	144 891
Nettinnbetalinger	1 300
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**154 604**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 605
Arbeidsgiveravgift	-71 149
SUM PERSONALKOSTNADER	**-75 754**

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.

Dokument-ID 09222115557577743924

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 045

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 748
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 748**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-39 298
Drift/vedlikehold VVS	-178 328
Drift/vedlikehold elektro	-100 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-736 370
Drift/vedlikehold heisanlegg	-382 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-658 646
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-326 748
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-221 960
Kostnader leiligheter, lokaler	-28 125
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 677 818**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 196 018
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-964 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 161 139**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-570 349
Fjernvarme	-269 232
Andre fyringskostnader	-6 681
SUM ENERGI / FYRING	**-846 262**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 550
Annet driftsmateriale	-7 223
Vaktmestertjenester	-330 975
Vakthold	-246 421
Renhold ved firmaer	-817 212
Snørydding	-100 991
Andre driftskostnader	-27 974
Trykksaker	-14
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 045
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-4 919
Øreavrunding	3
Tap på fordringer	-98
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 552 569**

Dokument-ID 09222115557577743924

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 621
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 738
Andre renteinntekter	3 189
SUM FINANSINNTEKTER	**83 307**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-812
SUM FINANSKOSTNADER	**-812**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 123 175
SUM INNTEKTER	**-1 123 175**

KOSTNADER

Administrasjon	190 447
Fjernvarme	1 266 550
SUM KOSTNADER	**1 456 997**

SUM ENERGIAVREGNING	**333 822**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel bolig	1 738 546	1 693 104
Andel parkering	497 498	292 314
Andel næring	-224 397	-179 639
SUM EGENKAPITAL	**2 011 647**	**1 284 973**

Dokument-ID 09222115557577743924

MERCANDIA
SYKKELVASK.NO

MVA Logg inn Handlekurv

Link:
https://www.sykkelvask.no/?gad_source=1&gad_campaignid=21323045239&gclid=CjwKCAjwhe3OBhABEiwA6392zN-1Kh9xOgcnAOxqZBTaTMLn-6PpVADMqJu9Y-2IhUQJzzZEmBIgFBoCfPsQAvD_BwE

HELSVEISET SYKKELVASK

For offentlige bygg, næringsbygg, borettslag, sykkelklubber og for hjemmebruk.

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av

Godta nødvendig Godta alle

Produsert i Norge med et eksklusivt design. Lav vekt. Sjøvannsbestandig aluminium med lavt CO2-avtrykk.

God fleksibilitet. Sykkelvasken kan stå midt i rommet eller den kan settes langs en langvegg.

Forenklet oljeutskiller og sandfang som stopper det meste av olje og finstoff.

Lett å rulle sykkelen inn i sykkelvasken for lette og tunge sykler. Spesielt fordelaktig for elsykkel.





Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av

Sideskjørt bunn for å skjule rørfremlegg eller pumpe under sykkelvaskekaret. 2 stk bunnplater og skruer medfølger.
Galvanisert hjulbane fra Haniss.no som leverer sykkelstativ. Bredde 6,5cm medfølger som standard. Også mulig å bestille 9,0cm.
Gummi eller tilsvarende som mellomlag mellom sykkelvaskekar og hjulbane for å unngå galvanisk korrosjon.
Rørdeler medfølger med 2 stk bend og 2 stk 100cm rør ø40mm
4 justerbare ben. Monteres hvis det ikke er flatt underlag.
Kan boltes til gulv eller det kan benyttes TEK7 eller tilsvarende mellom aluminiumsben og gulvoverflate.

MONTERING

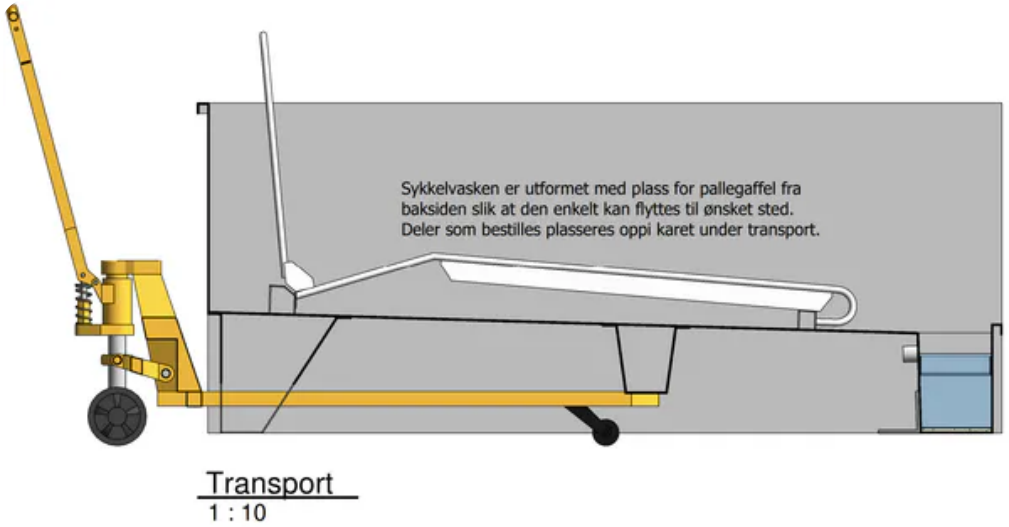
Selve sykkelkaret leveres ferdig sveist. Tilleggs sideplater, sideplater i bunn, hjulbane og rørdeler leveres som løse deler og monteres av kjøper. Vaskekaret er klart for skjult tilkobling til rør/sluk på begge sider, så den kan plasseres inn mot vegg på den siden man ønsker eller stå midt i rommet.

TRANSPORT

På kortsiden av vaskekaret så er endeplaten tilpasset pallegaffel og er formet som en Europall. På den måten slipper vi å sende med Europall. Ekstradeler vil ligge oppi vaskekaret. Side og topp vil være surret med plast. Lav vekt, så 2 personer klarer fint å løfte sykkelvasken.

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.
Juster innstillingene
Drevet av





BRUKSOMRÅDER

Offentlige bygg som f.eks. skoler, sykehus, rådhus og andre offentlige fasiliteter.
Næringsbygg som ønsker å yte det lille ekstra for å få flest mulig til å sykle.
Borettslag. Færre bilparkeringer på nye bygg gjør behovet for sykkelparkering og sykkelvask større

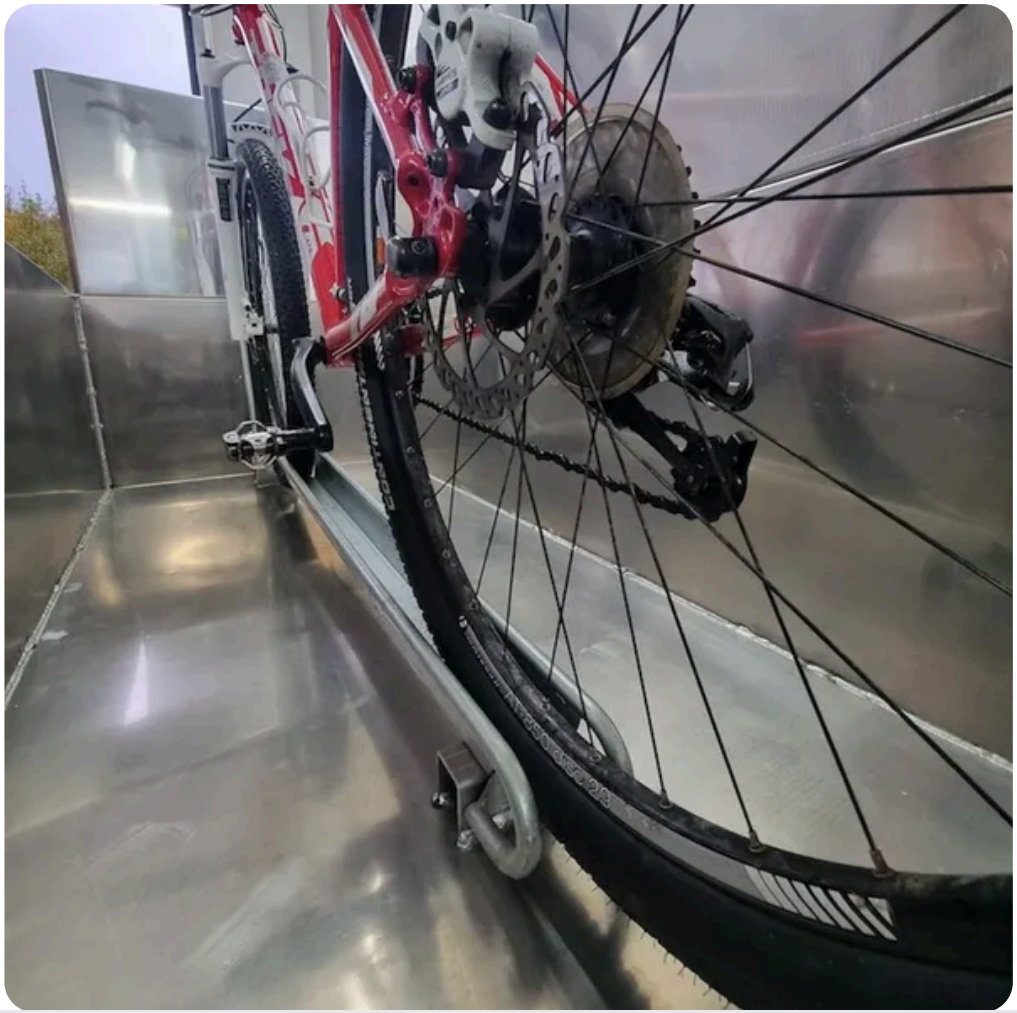
Juster innstillingene

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Drevet av

Hjemmebruk – for de som ønsker å ta ekstra godt vare på sine sykler. Kan også brukes til hundevask, vasking av skiutstyr og prepping av ski ved å sette preppebord oppi vaskekaret.





Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av





Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

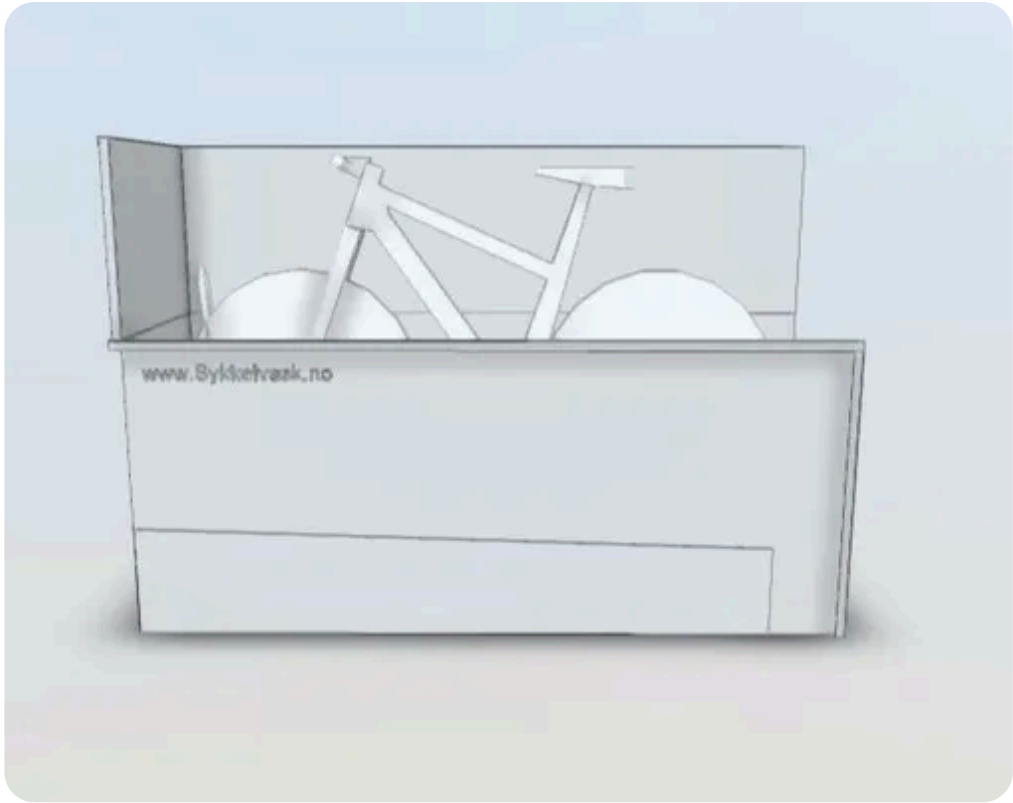
Juster innstillingene

Drevet av



Kan tilpasses ditt behov

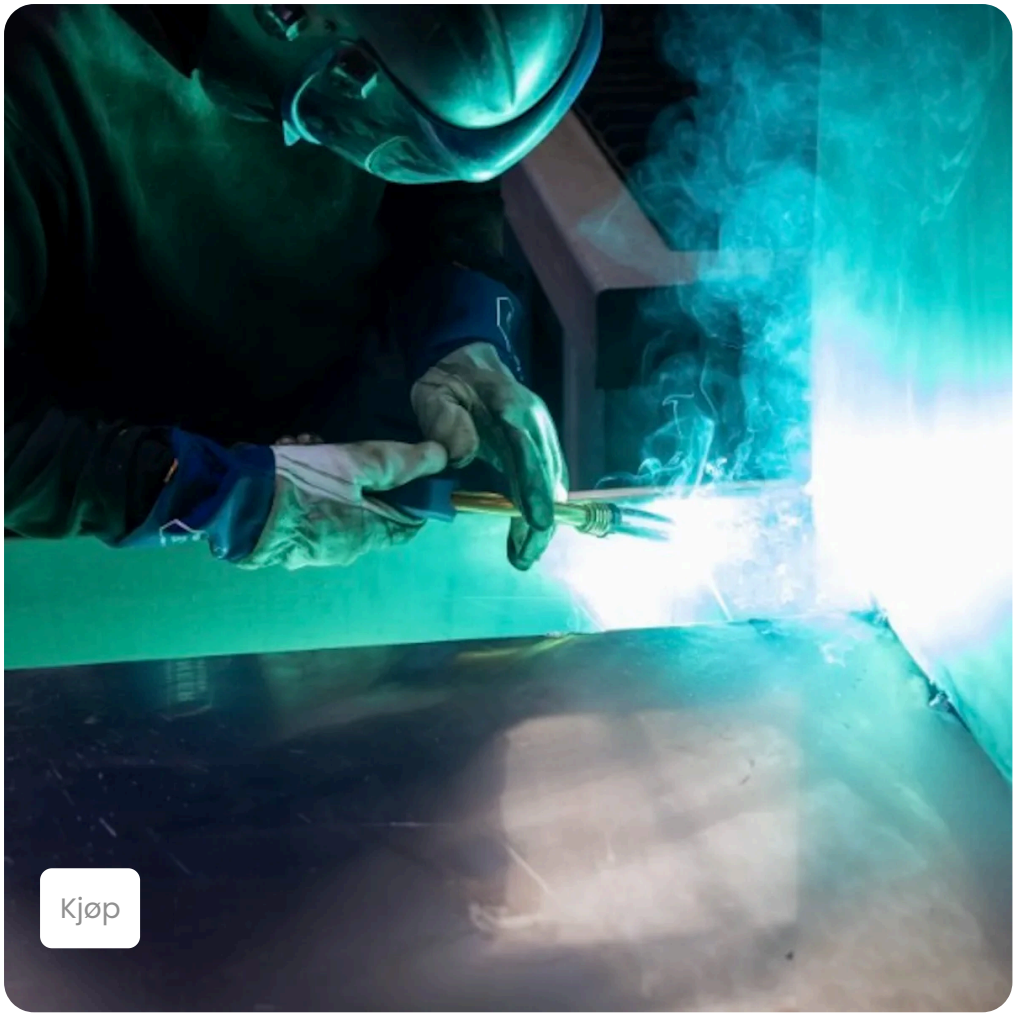
Flere biler



Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av





MILJØ OG BÆREKRAFT

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av

Material: Aluminiumsplater på 3mm med legering 5754. Med denne oppnår vi en høy mekanisk styrke, samtidig som vi har en materialkvalitet som er blant den beste på korrosjonsbestandighet innenfor de ulike aluminiumslegeringer. Riktig kvalitet sikrer produktet en lang levetid. Aluminium er et av de mest bærekraftige og miljøvennlige materialene på byggmarkedet. Det er kjent som det grønne metallet og ble valgt fordi det er mest miljøvennlig av de aktuelle materialer.
75% gjenbrukt aluminium: Vi har dessverre gått bort ifra alternativet legering 3000 (75% gjenbrukt), da man får blandet/urent aluminium. Dette vil gå ut over korrosjonsbestandighet, mekanisk styrke og levetiden.
Renhold: Sykkelvasken kobles til avløp med medfølgende bend og rør som kappes på stedet. Det er ikke heldig å slippe all smøring, gammel olje og overflødig olje ned i rørsystemene. Oljen kan fjernes med papir og vaskes med Zalo eller et annet avfettingsmiddel. Medfølger også kar for større gruspartikler. Denne løftes opp for å komme til sedimentene i bunn av sandfang. Sedimenter fjernes enkelt med spade.
Spyling: Slangetrommel anbefales med spylehåndtak. Bør monteres maks 5 meter fra sykkelvasken.

Juster innstillingene

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Drevet av



SVÆRT BRUKERVENNLIG

Sykkelvasken er svært brukervennlig og fleksibel. Hele vaskekaret veier ikker mer enn 75 kg. Dette gjør at to personer helt fint kan klare å bære det på egen hånd. Dette kommer av at karet er produsert av aluminium som er lett i vekt, og dermed gjør det enkelt å håndtere. Vaskekaret kan leveres med eller uten sidevegger, alt etter hva du har behov for. Det kan også leveres med høye sidevegger.

Vaskekaret kan plasseres mot en vegg eller midt i rommet. Husk å tenke på hvor du har sluk og tilgang til vann. Vaskeslanger og rengjøringsutstyr selges separat.

Til produktet

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av





Vi gjør sykkelvask enklere!

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av

Fleslandsvegen 159

5258 Bergen

Org. nr. 933 042 057

Tlf: +4797197194

post@sykkelvask.no

Personvern

Salgsbetingelser

Kontakt oss

Fakta og info om sykkelvask

Informasjon

Arkitekt

Personvern

Salgsbetingelser

Kontakt oss

Fakta og info om sykkelvask

Informasjon

Arkitekt

Registrer deg for å motta nyheter og tilbud!

E-post

Registrer deg

Dette nettstedet bruker informasjonskapsler for å fungere korrekt, analysere trafikk, personalisering av annonser og annonsering.

Juster innstillingene

Drevet av

Link:
https://www.infravelo.no/produkt/vaskekar-type-1/

Enkel og solid











Vaskekar type 1

Vaskekar for sykler benyttes for å vaske sykler i sykkelverksteder, eller ved innendørs sykkelparkeringer. Karene kan også benyttes utendørs og f.eks. som mobile vaskestasjoner ved sykkelløp. Vasking og vedlikehold av sykkelen øker sykkelens levetid, og spesielt veisalt er det viktig å få fjernet jevnlig i den perioden av året det saltes.

Karet oppfyller dermed også kravet i BREEAM-NOR: «Det må legges til rette for systemer for å skylle veisalt av syklene».

Prisforespørsel

BESKRIVELSE

Vaskekar type 1
Vaskekar type 1 er vår standardmodell og leveres med bakvegg og to sidevegger. Disse er med på å begrense vannsprut til omgivelsene. Karet har også et innvendig stativ for sykler, som passer både bakhjul og framhjul. Dermed kan syklene snus om man ønsker å komme til på begge sider.

Vaskekar type 1 kommer i to versjoner, hvorav det ene har sluk og sandfang på venstre side, og det andre har sluk og sandfang på høyre side. I de fleste tilfeller vil dette ikke ha stor betydning, men noen steder vil det ene eller det andre være å foretrekke. Sandfanget har en boks som enkelt kan tas ut og tømmes.

Noen ønsker også å foliere karet, og da bistår vi med dette på ønsket overflate og med ønsket grafisk profil og design. Se eksempel på dette i bildeoversikten.

Karet leveres ferdig montert med sidevegger og bakvegg. Det anbefales at karet plasseres mot en bakvegg. Karet kan også festes til bakveggen om det er ønskelig. Dersom det er bestilt Wallwash (vaskebørstesett), vil dette også være ferdig påmontert. Børstene monteres normalt på motsatt side av hjulholderen i karet, og har ulik størrelse og utforming tilpasset rengjøring av alle sykkelens deler. Børstene er festet med plastbelagte fleksible vaierkabler som kan strekkes ut til ca to meters lengde.

Når vaskekaret er plassert i rommet/på stedet, justeres bena slik at karet står stabilt og stødig. Sørg også for at det er tilstrekkelig fall mot sandfanget/sluket. Fest deretter bakplaten til bakveggen om det er ønskelig. Koble deretter på rør fra sandfanget og til sluket som skal benyttes. Rørpakke kan kjøpes separat.

Krav til oljeutskiller?
Enkelte av våre kunder spør om det er krav til oljeutskiller ved bruk av vaskekar. Svaret er at det er visse krav til hvor mye olje avløpsvann kan inneholde. Nivåene fastsettes i stor grad av den enkelte kommune. Eksempelvis skal ikke avløpsvann inneholde mer olje enn 50 mg per liter i Færder kommune. Dette er industrikrav.

Vi anbefaler at man benytter bionedbrytbare smøremidler til syklene og at dette gjøres tilgjengelig for brukerne. Dette kan bestilles separat. Vaskekarene er forøvrig utstyrt med klistremerke som informerer om at det ikke skal helles kjemikalier og oljer i sluket. Ønsker man likevel å gardere seg enda bedre, så kan man montere en duk i slukene. Denne vil da fange opp eventuelle oljepartikler.

Dokumentasjon
Det hender at våre kunder har behov for å dokumentere at det ikke er påslipp til avløp av oljespill over visse grenseverdier. Derfor har vi gjennomført tester for å identifisere mengdene. Ta kontakt om du ønsker tilgang til denne testrapporten.

Mål
Ca 240x62x140 cm (LxBxH)

Tilbehør

- Wallwash børstesett (standard)
- Slangetrommel
- Rørpakke
- Duk for sluk (oljeoppsamling)
- Petroleumsfrie smøremidler
- Svanemerket avfettingsmiddel med holder
- Folie med logo/budskap

Vanlige tilpasninger

- Sluk venstre/høyre side
- Med pumpekammer (Når det mangler sluk i rommet. Se siste bilde i bildekarusellen)

- Spesialmål

Pris
På forespørsel

Leveringstid
På forespørsel

RELATERTE PRODUKTER



FØLG OSS

Copyright 2026 © **Infravelo AS**



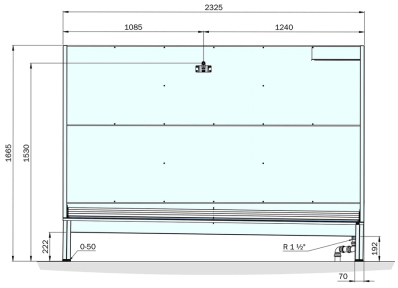


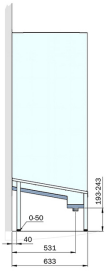






Mål





Link:
https://www.furhoffs.com/no/rustfri-innredning/sko-stovelvaskr/sykkelvask-furo509-80

FURO 509-80
FURO 509-80

Gulvmontert ergonomisk sykkelvask for enkel spyling av sykler og utstyr. Ideell for serviceverksteder, sykkelutleie og i tilknytning til sykkeloppbevaring.

Egenskaper

- Sykkeltvätten har høye faste sprutbeskyttelser på sidene og baksiden, med en avtagbar lavere sprutbeskyttelse foran.
- Støtterør av firkantet profil er vinklet i bunnen for å minimere sprutrisiko, samtidig som de gir godt støtte for plassering av sykkelen på stativene. Støttene kan enkelt løftes ut for rengjøring.
- Store, lett tilgjengelige sandfang foran med vinklet bunn for maksimal drenering.
- Inkluderer opphengsstøtter, kroker og en hylle for oppbevaring av flasker og rengjøringsmidler.
- Utløp plassert til høyre.
- Laget av rustfritt stål EN 1.4301 (SS2333). Sykkeltvätten er konstruert for innendørs og utendørs miljøer (ikke egnet for kystnære områder).

Installasjon og montering

- Sykkeltvätten plasseres på gulvet og monteres mot en vegg. Skruer for montering i veggen er inkludert.
- Veggen som sykkeltvätten monteres mot må tåle belastningen fra sprutbeskyttelsene og opphengsstøttene. Betong eller tre er passende; gipsvegg må forsterkes. Konstruksjonen bak opphengsstøttene må tåle ca. 50 kg med fire skruer; se monteringsanvisningen.
- Føttene på vasken er justerbare.

Råd og anvisninger

Montering

Vegg som sykkelvasken monteres mot må tåle belastningen fra sprutbeskyttelsen og opphengsstagene.

AMA-kode: PUF.3

Betong eller tre er egnet, gipsvegg må forsterkes. Konstruksjonen bak opphengsstaget må tåle ca. 50 kg fordelt på fire skruer—se monteringsanvisningen.

Drift og vedlikehold

Sykkelvasken har store, glatte flater av rustfritt stål som må vedlikeholdes som en vask. Stålflatene bør regelmessig skrubbes og skylles av med rent vann.

Se lokale forskrifter for vann- og avløpsanlegg. Bruk miljøvennlige rengjøringsmidler. Se filmen om sykkelvasken her >>>

Tips!

Tilby brukerne av sykkelvasken noen av de miljøvennlige produktene som er tilgjengelige på markedet for sykkelvask og -pleie. For eksempel "Squirt Bio Bike Wash", et mildt og effektivt rengjøringsmiddel for sykler som ikke er skadelig for verken naturen, sykkelen eller den som vasker. Besøk forhandleren Right for Bike her >>>

For mer informasjon:

Besøk Furhoffs' nettside på **www.furhoffs.no**

AMA-kode: PUF.3

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 1.06.26
Selskapsnummer: 2921 **Selskapsnavn:** NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Einar Eliassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivan Andreas Uthus og Azra Sarancic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Etablering av vaskestasjon for sykkel

Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å utrede og etablere en fast sykkelvaskestasjon i én av sameiets sykkelparkeringer i kjeller. Løsningen skal være tilpasset lokaler uten sluk, for eksempel ved bruk av oppsamling og pumping av avløpsvann. Kostnadsrammen settes til inntil 100 000 kroner inkl mva, basert på innhentet erfaringsbasert estimat. Styret står fritt til å velge konkret plassering og teknisk løsning innenfor denne rammen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater

Nytt vegg mellom balkongene istenfor glassplater.
Vi kan betale fra egen lomme hvis husleie går opp mye og det gjelder ikke alle balkongene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste

Som følge av dette foreslår styret å fjerne følgende punkt fra husordensreglene (punkt 4):
«Sameiet har inngått bomiljøavtale med vekterselskap som kan kontaktes ved blant annet brudd på regler om støy. Om vekterselskap kontaktes skal styret ha beskjed om hendelsen via e-post/Vibbo.»

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fjerning av sandkassen

Som et alternativ kan vi heller etablere husker eller annet enkelt lekeutstyr som gir barna gode lekemuligheter, samtidig som det er mer ryddig, vedlikeholdsvennlig og visuelt tiltalende for sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Getaround bil på midlertidig parkering

Fjerne Getaround bilen. Det finnes andre muligheter for å leie bil som ikke trenger å ta opp en midlertidig parkeringsplass på gateplan.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Christian Eidem
- [ ] Claudio Dudau
- [ ] Johanne Olli-Bock
- [ ] Lasse Wingsternes
- [ ] Øystein Olsen Graff

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Lasse Wingsternes
- [ ] Mari Aamodt
- [ ] Marlene Oma Ljungren
- [ ] Masoud Ebrahimnejad
- [ ] Milen T. Lia

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- [ ] Azra Sarancic
- [ ] Ivan Uthus

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 825954082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 1. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 109.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Eliassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivan Andreas Uthus og Azra Sarancic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Etablering av vaskestasjon for sykkel

Fremmet av: Henrik Skretteberg Stærkebye

Å etablere en dedikert vaskestasjon for sykler i en av sameiets sykkelparkeringer vil komme et stort antall beboere til gode. Sykkelparkeringene i kjelleren er godt brukt og fylt opp med sykler som tydelig er i jevnlig bruk, noe som viser at sykkel er et viktig transportmiddel for mange i sameiet.

I dag er eneste mulighet for sykkelvask en slange utendørs ved Vitaminveien 26, som er upraktisk, væravhengig og lite egnet for regelmessig vedlikehold. En innendørs sykkelvask vil gi en langt bedre og mer tilgjengelig løsning året rundt. Regelmessig vask og vedlikehold forlenger sykkelens levetid betydelig. Spesielt i perioder med veisalting er det viktig å få fjernet salt, sand og skitt jevnlig for å redusere slitasje og rust. Dette gir lavere vedlikeholdskostnader for den enkelte beboer og bedre sykler over tid.

Slike sykkelvaskestasjoner er i dag vanlige i mange nyetablerte borettslag, næringsbygg og diverse offentlige bygg, og fremstår som en moderne og bærekraftig fellesfasilitet. Det er derfor noe underlig at vi ikke allerede har en tilsvarende løsning i sameiet.

Løsningen består typisk av et vaskekar der sykkelen plasseres, som samler opp sand og urenheter. Selv om det ikke er sluk i kjelleren, finnes det velprøvde løsninger der avløpsvannet pumpes opp til avløpsrørene i taket, noe som er en vanlig tilpasning på lokasjoner uten sluk. Periodisk rengjøring og fjerning av restavfall fra karene kan utføres av det samme rengjøringsbyrået som p.t. er innleid i sameiet.

Basert på dialog med personer som har erfaring med utbygging og tilsvarende installasjoner, anslås kostnaden for etablering til å ligge i størrelsesorden 80 000–100 000 kroner inkl mva.

Tiltaket vil:

- komme mange beboere til gode

- gjøre det enklere og mer attraktivt å bruke sykkel

- bidra til bedre vedlikehold og lengre levetid på sykler

- heve kvaliteten og funksjonaliteten på sameiets fellesarealer

Samlet sett vurderes dette som et relativt begrenset tiltak kostnadsmessig, med høy nytteverdi for sameiet. Håper alle de som er glad i sykkelen sin vil si seg enig.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner at forslaget om etablering av sykkelvaskestasjon har et positivt formål og kan oppleves nyttig for deler av beboermassen. Etter en samlet vurdering anbefaler styret likevel **ikke** at tiltaket gjennomføres.

Styrets vurdering bygger på følgende hovedforhold:

1. Avløp, miljø og forurensning: En innendørs sykkelvask i kjeller vil generere vaskevann som inneholder sand, grus, veisalt, olje- og metallpartikler samt rester av vaskemidler. Slike fraksjoner kan ikke uten videre ledes til ordinært avløp. Det må påregnes behov for **forbehandling av avløpsvann**, eksempelvis gjennom sandfang og/eller **oljeutskiller**, for å tilfredsstille miljø- og avløpstekniske krav. Dette medfører både etableringskostnader, økt teknisk kompleksitet og løpende drifts- og kontrollansvar.

Videre vil oppsamlet slam og restavfall fra vaskeanlegget kunne omfattes av regler for **spesial- eller farlig avfall**, som stiller krav til dokumentert håndtering, periodisk tømming og bruk av godkjent avfallsentreprenør. Styret vurderer dette som lite hensiktsmessig i et boligsameie.

2. Tekniske løsninger og risiko: Siden kjellerarealet mangler sluk, vil løsningen være avhengig av **mekanisk oppsamling og pumping av avløpsvann** til eksisterende rørføringer. Slike systemer innebærer risiko for:

- driftsstans og tilstopping
- lekkasjer og vannskader
- luktproblematikk
- økt vedlikeholdsbehov og ansvar over tid

Styret mener at denne typen tekniske installasjoner ikke er godt egnet for fellesarealer i sameiet, sett opp mot nytteverdien.

3. Kostnader og usikkerhet: Selv om det i forslaget anslås en investeringskostnad på 80 000–100 000 kroner, vurderer styret dette som et **usikkert og trolig lavt estimat**, når nødvendige tekniske tiltak, prosjektering, avløpsløsninger, eventuelle miljøtiltak og fremtidige driftskostnader inkluderes. Styret anser det som realistisk at totalkostnaden vil kunne overstige 100 000 kroner, både i etableringsfase og over levetiden.

4. Drift, ansvar og likebehandling: Tiltaket vil være et fellesanlegg med løpende driftsansvar, tilsyn og vedlikehold som må ivaretas av sameiet. Styret vurderer at nytten i hovedsak tilfaller en begrenset brukergruppe, mens kostnader og risiko bæres av fellesskapet. Dette utfordrer prinsippet om nøktern forvaltning av felles midler.

Samlet vurdering: På bakgrunn av teknisk kompleksitet, miljø- og avløpsmessige forhold, kostnadsusikkerhet og driftsmessig ansvar, finner styret at tiltaket ikke er tilstrekkelig utredet og at risiko og kostnader ikke står i rimelig forhold til forventet nytte.

Styret anbefaler derfor at forslaget **ikke vedtas og at eksisterende prosjektert løsning + selvvask ved ring 3 benyttes.**

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å utrede og etablere en fast sykkelvaskestasjon i én av sameiets sykkelparkeringer i kjeller. Løsningen skal være tilpasset lokaler uten sluk, for eksempel ved bruk av oppsamling og pumping av avløpsvann. Kostnadsrammen settes til inntil 100 000 kroner inkl mva, basert på innhentet erfaringsbasert estimat. Styret står fritt til å velge konkret plassering og teknisk løsning innenfor denne rammen.
>
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater

Fremmet av: Azra Sarancic

Siden det er dårlig isolasjonen mellom balkongene som deles med glassplater i midten, går det an å bygge en vegg som er lik som fasade platene eller samme standard som den er istenfor glassplater ? Grunnet til det er at naboene hører hverandre når de snakker, spiser ,hører på musikk osv.Det er umulig å sitte samtidig på begge balkongene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke å imøtekomme forslaget om etablering av fast vegg mellom balkonger i stedet for eksisterende glassplater.

Styret legger til grunn at en slik løsning vil innebære en vesentlig fasadeendring som er **søknadspliktig etter plan- og bygningsloven**, og som vil utløse behov for profesjonell **prosjektering**, herunder vurderinger knyttet til **branntekniske krav, konstruksjon, estetikk og fasadeuttrykk**, samt konsekvenser for **lysinnslipp** og bokvalitet for tilstøtende leiligheter.

Videre vurderer styret at tiltaket vil medføre **betydelige kostnader** og kunne skape **presedens** for tilsvarende krav fra andre seksjonseiere, noe som vil utfordre prinsippet om likebehandling i sameiet. Styret kan derfor ikke støtte individuelle bygningsmessige endringer av denne typen, selv om kostnadene foreslås dekket privat.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget **avslås**.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt vegg mellom balkongene istenfor glassplater.
> Vi kan betale fra egen lomme hvis husleie går opp mye og det gjelder ikke alle balkongene.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste

Fremmet av: Thomas Finnanger Haugen

Styret har sagt opp avtalen med vekterselskapet Avarn, da de ikke overholdt avtalen om å komme når vi ba dem om det og heller henviste til å ringe politiet.

En av vekternes oppgaver var å lukke åpne dører i fellesarealene. Siden vekterne kun var innom med lange mellomrom, ble dører likevel stående åpne, noe som medfører risiko for uvedkommende og tyverier. For å løse dette permanent har styret bestilt dørpumper på de viktigste dørene, slik at disse heretter skal lukkes automatisk. Dette er en mer kostnadseffektiv og sikker løsning for sameiet.

Ved brudd på husordensregler eller støy i nattetimer, må beboere nå forsøke å løse saken ved direkte kontakt med den det gjelder. Ved alvorlige forstyrrelser av nattero eller ulovligheter må politiet kontaktes på 02800. Styret skal fortsatt orienteres om hendelser via e-post/Vibbo for videre oppfølging av saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Som følge av dette foreslår styret å fjerne følgende punkt fra husordensreglene (punkt 4):

> «Sameiet har inngått bomiljøavtale med vekterselskap som kan kontaktes ved blant annet brudd på regler om støy. Om vekterselskap kontaktes skal styret ha beskjed om hendelsen via e-post/Vibbo.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fjerning av sandkassen

Fremmet av: Mustafa al

Jeg ønsker å foreslå at sandkassen i sameiet fjernes. Den fremstår ofte som lite innbydende, blir fort skitten, og krever jevnlig etterfylling av sand som medfører unødvendige kostnader. I tillegg sprer sanden seg lett til andre områder, noe som gir mer vedlikehold og rot.

Styrets innstilling
Saken er behandlet tidligere av årsmøtet i 2023 hvor forslaget ble nedstemt. Styret vurderer det slik at fordelene er større en ulempene ved å ha sandkassen tilgjengelig til barna i sameiet. Vi støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Som et alternativ kan vi heller etablere husker eller annet enkelt lekeutstyr som gir barna gode lekemuligheter, samtidig som det er mer ryddig, vedlikeholdsvennlig og visuelt tiltalende for sameiet.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Getaround bil på midlertidig parkering

Fremmet av: Ellen Yu

Det virker som om det konstant er en Getaround bil som står parkert på midlertidig parkering ved Nycoveien 16. Dette hindrer noe av poenget med midlertidig parkering når denne varebilen tar opp en fast plass, som har gjort det mer urimelig og utilgjengelig å droppe av møbler, hente varer, droppe av fra hyttetur osvosv.

Styrets innstilling
Det aktuelle parkeringsarealet er ikke sameiets eiendom, og styret har derfor ikke hjemmel til å fjerne kjøretøy eller iverksette tiltak i saken, og kan følgelig ikke etterkomme forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerne Getaround bilen. Det finnes andre muligheter for å leie bil som ikke trenger å ta opp en midlertidig parkeringsplass på gateplan.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **21**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling mht relevante kandidater:

Nyegaardskvartalet Es defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Det er en mann og en kvinne i styret i dag, og det skal velges 3 personer (styreleder pluss to medlemmer). Det bør derfor tilstrebes at det nå velges 2 kvinner og en mann eller 2 menn og en kvinne. Videre ser valgkomiteen det som viktig at det er personer som bor i Nyegaardskvartalet som sitter i styret, da disse har et mye nærmere forhold til sameiets behov enn personer som ikke bor i Nyegaardskvartalet. Basert på behovene til sameiet der kompetanse på økonomi og teknisk/drift er fremhevet, samt at det vil være en fordel for sameiet at personer som allerede har kompetanse fra styrearbeid i Nyegaardskvartalet velges som medlemmer, så vil valgkomiteen fremheve følgende kandidater som tilfredsstiller disse kriteriene:

Styreleder:

- Claudiu Dudau, Nycoveien 14
- Johanne Olli-Bock, Nycoveien 6
- Lasse Wingsternes, Nycoveien 14
- Øystein Olsen-Graff, Nycoveien 8

Styremedlemmer:

- Lasse Wingsternes, Nycoveien 14
- Mari Aamodt, Nycoveien 16
- Masoud Ebrahimnejad, Vitaminveien 20

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Olsen Graff (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claudio Dudau
Christian Eidem
Øystein Olsen Graff
Johanne Olli-Bock
Lasse Wingsternes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Wingsternes (65 stemmer)
Mari Aamodt (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Masoud Ebrahimnejad
Milen T. Lia
Marlene Oma Ljungren
Lasse Wingsternes
Mari Aamodt

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Azra Sarancic (69 stemmer)
Ivan Uthus (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Azra Sarancic
Ivan Uthus

Husordensregler Nyegaardskvartalet ES, org.nr 825954082

Vedtatt på årsmøtet 08.05.2023, oppdatert etter årsmøtet 01.06.2026

Innholdsfortegnelse

1.INNLEDNING OG FORMÅL *1*

2. GENERELT **2**

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE **2**

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE – STØY, MUSIKK OG RØYKING **2**

5. FELLESOMRÅDER **3**

5.1 GENERELT *3*

5.2 FELLESOMRÅDER – INNENDØRS *3*

5.3 FELLESOMRÅDER -UTENDØRS *4*

6.GARASJEANLEGG OG BODER **4**

7. BALKONGER/TERRASSER **5**

8. AVFALLSHÅNDTERING **6**

9. OVEDRDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET **6**

10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER **6**

11. DYREHOLD **6**

12. GJESTELEILIGHETER **7**

13. HMS **7**

14. SKADER OG FORSIKRING **7**

15. NÆRINGSSEKSJONER **8**

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE **8**

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

Vedlegg 2: Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

Vedlegg 3: Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

1.INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

2. GENERELT

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

Det er vedtatt egne husordensregler for bruk av felles takterrasser.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

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

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

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

Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08 og 19 og lørdager fra kl. 10 til18. Støyende arbeid på lovpålagt helligdagsfred skal unngås. Dette inkluderer alle offentlige helligdager og alle søndager.

Det må ikke røykes på balkong, ut gjennom åpne balkongdører, vinduer o.l. dersom dette er til plage for øvrige beboere. En beboer som blir gjort oppmerksom på at sin røyking utgjør en plage for en eller flere andre beboere, må avstå fra slik røyking i fremtiden. Å ufrivillig og jevnlig eksponeres for tobakksrøyk fra andre beboere når man sitter ute på sin egen balkong, er for mange til sjenanse og ulempe. I vårt sameie bor vi tett på

hverandre og mange har soverom rett ved naboens balkong. Vi anmoder derfor alle om å vise hensyn til sine naboer og begrense røyking. Dette gjelder spesielt på dager med fint vær når mange vil benytte balkonger og sette opp vinduer og dører for lufting, samt på kvelds- og nattestid.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 GENERELT

Felles uteareal vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret.
Oppdager man feil og mangler ved sameiets fellesarealer, skal dette meldes til styret.

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

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

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.

5.2 FELLESOMRÅDER - INNENDØRS

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

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

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

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

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

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

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

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

Lek i trapperom er ikke tillatt.

Det skal vises varsomhet ved inn- og utflytting. Skade forvoldt på fellesarealer under inn- og utflytting, må erstattes av den som forvolder skaden. Dører til fellesarealer eller heiser skal ikke holdes åpne ved hjelp av

pappesker eller andre gjenstander. Det kan skade dørmekanismen og påføre sameiet ekstra kostnader. Uforsvarlig bruk av heisanlegg og dører som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer.

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

5.3 FELLESOMRÅDER - UTENDØRS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.GARASJEANLEGG OG BODER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

9. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

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

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

10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER

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

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

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

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

11. DYREHOLD

Lufting av husdyr på sameiets fellesarealer er forbudt.

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

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

Ved gjentatte brudd kan dette medføre ytterligere sanksjoner og misligholdsbeføyelser.

12. GJESTELEILIGHETER

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

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

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

13. HMS

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

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

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

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

14. SKADER OG FORSIKRING

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne/beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

15. NÆRINGSSEKSJONER

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

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

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

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

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

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

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar eventuell endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedlegg 1

Retningslinjer for bestilling og bruk av solskjerming i Nyegaardskvartalet

1. BAKGRUNN

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

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

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

1.1 FORMÅL

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

1.2 OMFANG

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

2. TILLATTE LØSNINGER



1 - Utvendig screen
(kun til illustrasjon)



2 - Terrasse-/balkongmarkise
(kun til illustrasjon)



3 - Veggmontert markise
(kun til illustrasjon)

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

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

2.1 UTVENDIG SCREEN

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

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: Standard usjenerende gråfarge tilsvarende allerede monterte screens.
Farge på duk: 71.1111. Valgfri grad av gjennomsiktighet: 1, 3 og 5%.

2.2 TERRASSE-/BALKONGMARKISE

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

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.
Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

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

2.3 MARKISE

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

Spesifikasjoner:
Farge på kassett: RAL 9006 eller tilsvarende grå.
Farge på duk: NCS 6005-Y20R, tilsvarende designkode 926 fra Sandatex.

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

3. AKTUELLE LØSNINGER

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

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

Kontaktperson: Vidar Finsand

Telefon: 222 98 125

E-post: vidarfinsand@gmail.com

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

Kontaktperson: Farshid Zamanikia

Telefon: 900 13 830

E-post: oslo@scandic.no

For priser og detaljer ta kontakt med leverandørene.

Vedlegg 2

Retningslinjer for utelys i Nyegaardskvartalet

1. FASTMONTERTE UTELYS

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

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

Farge: Mørkegrå/sort

Lysfarge: Varmhvit

Lyskilde: 2x6W LED

Lysstyrke: Konstant (ikke blinkende)

Bredde: 14 cm

Dybde: 11 cm

Høyde: 14 cm

Spenningsforsyning i volt: 230 maks



1 - Fastmontert utelys (kun til illustrasjon)

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

2. IKKE-FASTMONTERTE UTELYS

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

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



2 - Ikke-fastmonterte utelys (kun til illustrasjon)

Vedlegg 3

Retningslinjer for bruk av takterrasser i Nyegaardskvartalet

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

1. MUSIKK OG PRIVATE ARRANGEMENT

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

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

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

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

2. RENHOLD

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

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

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

3. SIKKERHET/GRILLING OG RØYKING OG ALKOHOL

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

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

Ballspill er forbudt på takterrassen.

Kast absolutt ingenting ut fra terrassen. Det kan falle på naboens balkong eller på forbipasserende.

Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassene. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å være synlig beruset, da dette utgjør en risiko for en selv og andre.

Alt opphold på takterrassen skjer på eget ansvar.

4. BEPLANTNING

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

5. DYREHOLD

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

6. SKADE OG HÆRVERK

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

7. ANNET

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

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

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

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

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

VEDTEKTER NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

§ 1 Sameiets navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av tre hus:

• Hus 1; 6 næringsseksjoner (herunder parkeringsseksjonen) og 188 boligseksjoner

• Hus 2; 47 boligseksjoner

• Hus 3; 15 boligseksjoner

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

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Rettslig rådighet over egen seksjon

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

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

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

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

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

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

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Styrets årsrapport

2. Årsregnskap med revisors beretning

3. Valg av styre

4. Styrets vederlag

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

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 7 Årsmøtets vedtak

7.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

7.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over

vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

7.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er

vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens

nærstående.

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

§ 8 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal signeres av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1 Generelt

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

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

9.2 Fasader og balkonger

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

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

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

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

9.3 Ordensregler

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

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

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

9.4 Eksklusiv bruk av fellesareal

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

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

9.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

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

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

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

9.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

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

Næringsseksjonene (snr.) 253, 254 og 255 skal ha eksklusiv bruksrett til toalett/garderobe i

kjelleretasje. Arealene er vist med skravur på tegning inntatt som vedlegg 2.

9.5 Generelle bestemmelser vedrørende parkeringsseksjonen

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

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

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

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

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

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

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar

bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

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

§ 10 Felleskostnader

10.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

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

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

10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

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

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

10.5 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

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

§ 11 Vedlikehold

11.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar,

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat,

d) skap, benker, innvendige dører med karmer,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

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

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

§ 13 Ansvar for egen seksjon

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

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

§ 14 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

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

Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 15 Forsikring

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

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

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

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

§ 16 Lovbestemt panterett

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

§ 17 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

18.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 19 Utbygging av Nyegaardskvartalet – medvirkningsplikt

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

Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

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

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

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

§ 20 Generelle plikter

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

****

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

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

Vedlegg 1

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



Spor Arkitekter

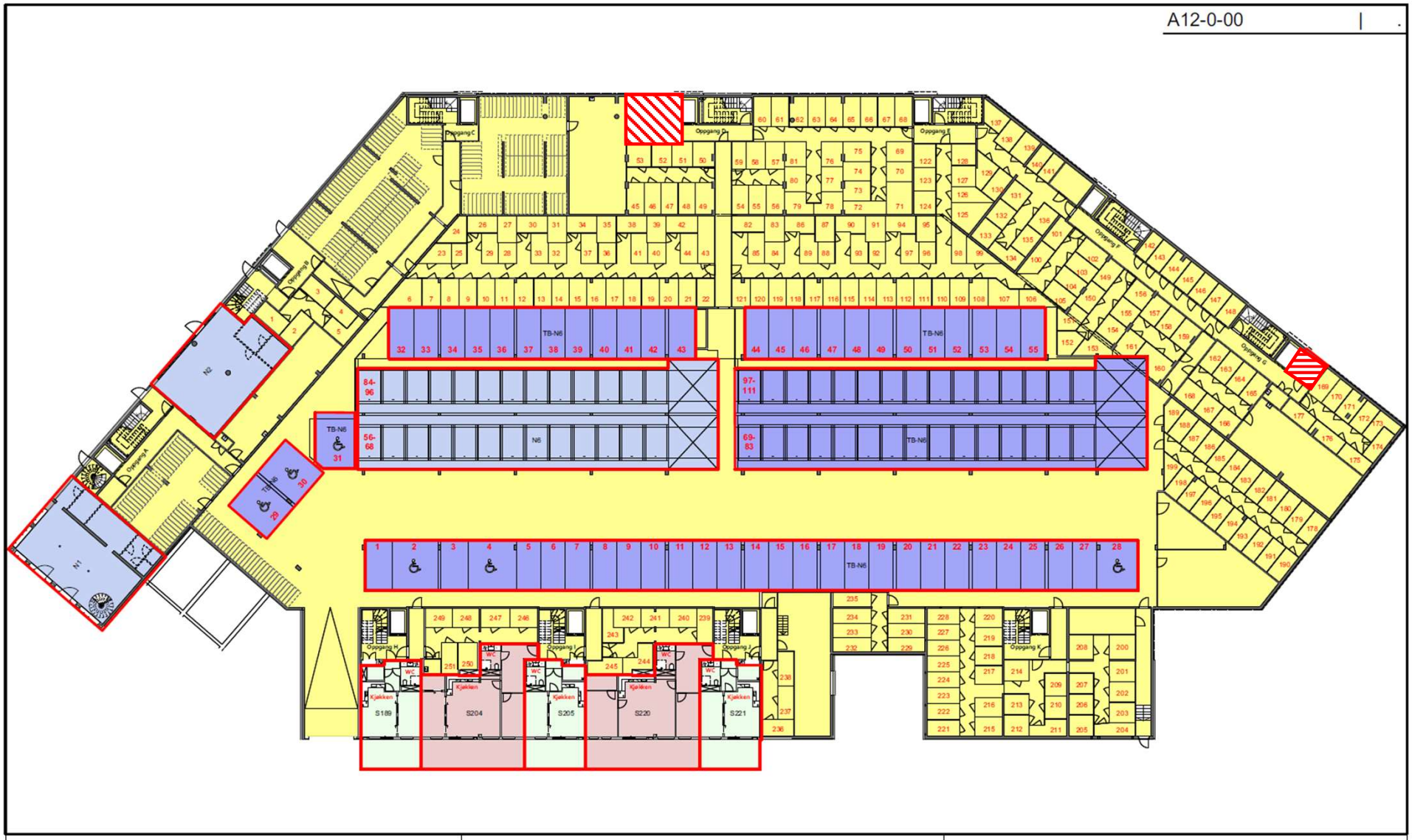
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Veidekke Eiendom AS
Nyegaardskvartalet
Nycoveien 2 Gnr/bnr 77/119
1U.etasje:
nummerering boder og p-plasser

Dato:	14.01.2020
Fil nr:	Hovedfil.pln
Sign | kontr:	PS | PS
A4:	1:500
Tegn nr:	A12-0-00
Rev:	.

Vedlegg 2

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



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Veidekke Eiendom AS
Nyegaardskvartalet
Nycoveien 2 Gnr/bnr 77/119
1U.etasje:
nummerering boder og p-plasser

Dato:	14.01.2020
Fil nr:	Hovedfil.pln
Sign | kontr:	PS | PS
A4:	1:500
Tegn nr:	A12-0-00
Rev:	.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.10.2024
	201712817 - 200 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	NYCOVEIEN 4 - 26	Eiendom:	77/119/0/0
Tiltakshaver:	NORDR NORGE AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Nycoveien 4 - 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker - Nygaardskvartalet, mottatt 29.02.2024.

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 201712817			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	L201	04.07.2017	1/32
Brannoppstillingsplan			1/37
Plan overvannshåndtering			1/41
MFUA			1/42
Soldiagram, SFUA og MFUA			1/43
Plan underetasje	A20-1U-RS	06.07.2017	1/45
Plan 2 etasje	A20-02-RS	06.07.2017	1/47
Plan 3 etasje	A20-03-RS	06.07.2017	1/48
Plan 4 etasje	A20-04-RS	06.07.2017	1/49
Plan 5 etasje	A20-05-RS	06.07.2017	1/50
Plan 6 etasje	A20-06-RS	06.07.2017	1/51

Plan 7 etasje	A20-07-RS	06.07.2017	1/52
Plan 8 etasje	A20-08-RS	06.07.2017	1/53
Plan 9 etasje	A20-09-RS	16.06.2017	1/54
Plan 10 etasje	A20-10-RS	07.07.2017	1/55
Takplan	A20-11-RS	06.07.2017	1/56
Snitt A og B	A30-01-RS	06.07.2017	1/57
Snitt C	A30-02-RS	06.07.2017	1/58
Fasade Vest og gavl Syd hus 1	A40-01-RS	16.06.2017	1/59
Fasade Øst og gavl Nord hus 1	A40-02-RS	16.06.2017	1/60
Planutsnitt underetasje		31.05.2018	35/7
Plan 1 etasje	A20-01-RS	31.05.2018	37/25
Fasader hus 2 og 3	A40-03-RS	31.05.2018	37/26
Situasjonskart		16.08.2018	57/3
Landskapsplan med takterrasser		20.06.2018	57/4
Planutsnitt		02.10.2018	61/4
Avkjørselsplan	L201	20.10.2021	177/5

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.02.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 09.02.2021, og blir behandlet etter forurensingsloven.

Klagefristen er tre uker

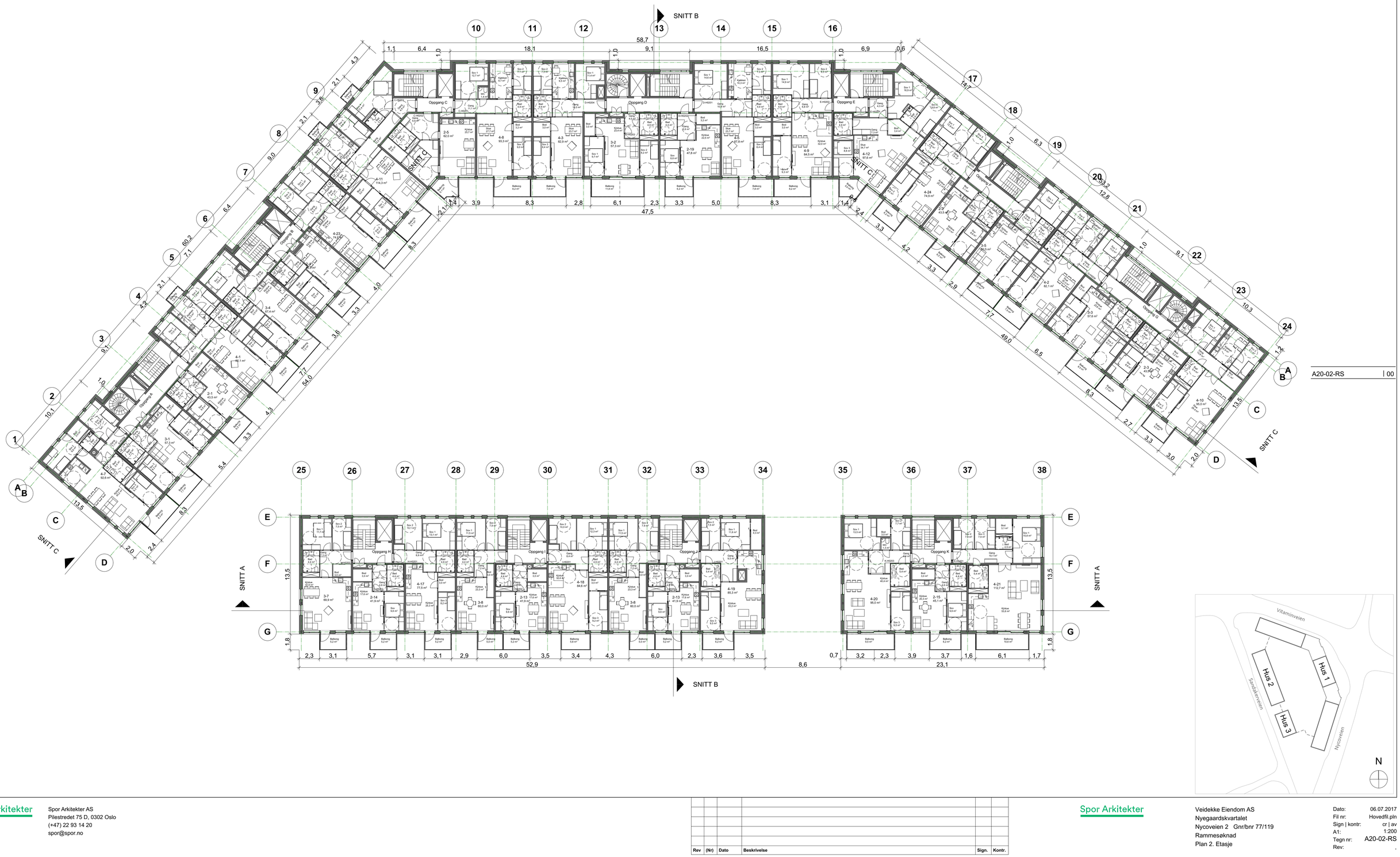
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
NORDR NORGE AS, Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU



A20-02-RS | 00

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Spor Arkitekter

Veidekke Eiendom AS
Nyegaardskvartalet
Nycoveien 2 Gnr/bnr 77/119
Rammesøknad
Plan 2. Etasje

Dato:	06.07.2017
Fil nr:	Hovedfil.pln
Sign | kontr:	cr | av
A1:	1:200
Tegn nr:	A20-02-RS
Rev:	.

598900 599000 599100

6646900 6646800 6646700

Fernanda Nissen skole

Gunnar Schjelderups vei

Vitaminveien

Sandakerveien

Nycoveien

77/103 77/108 77/59 77/60 77/332 77/122 77/352 77/433 77/91 77/42 77/103 999/845 77/414 77/119 77/114 77/111 77/411 77/424 77/415 77/416 77/419 77/138 77/343 77/417

B4
Bolig/forretning/ annen off. eller priv. tjenesteyting(servering, helsefunksjoner, konsulent-virksomhet,frisør,fotpleie, kultur)/hotell/bevertning
S-4892, 11.5.16
se reg best

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

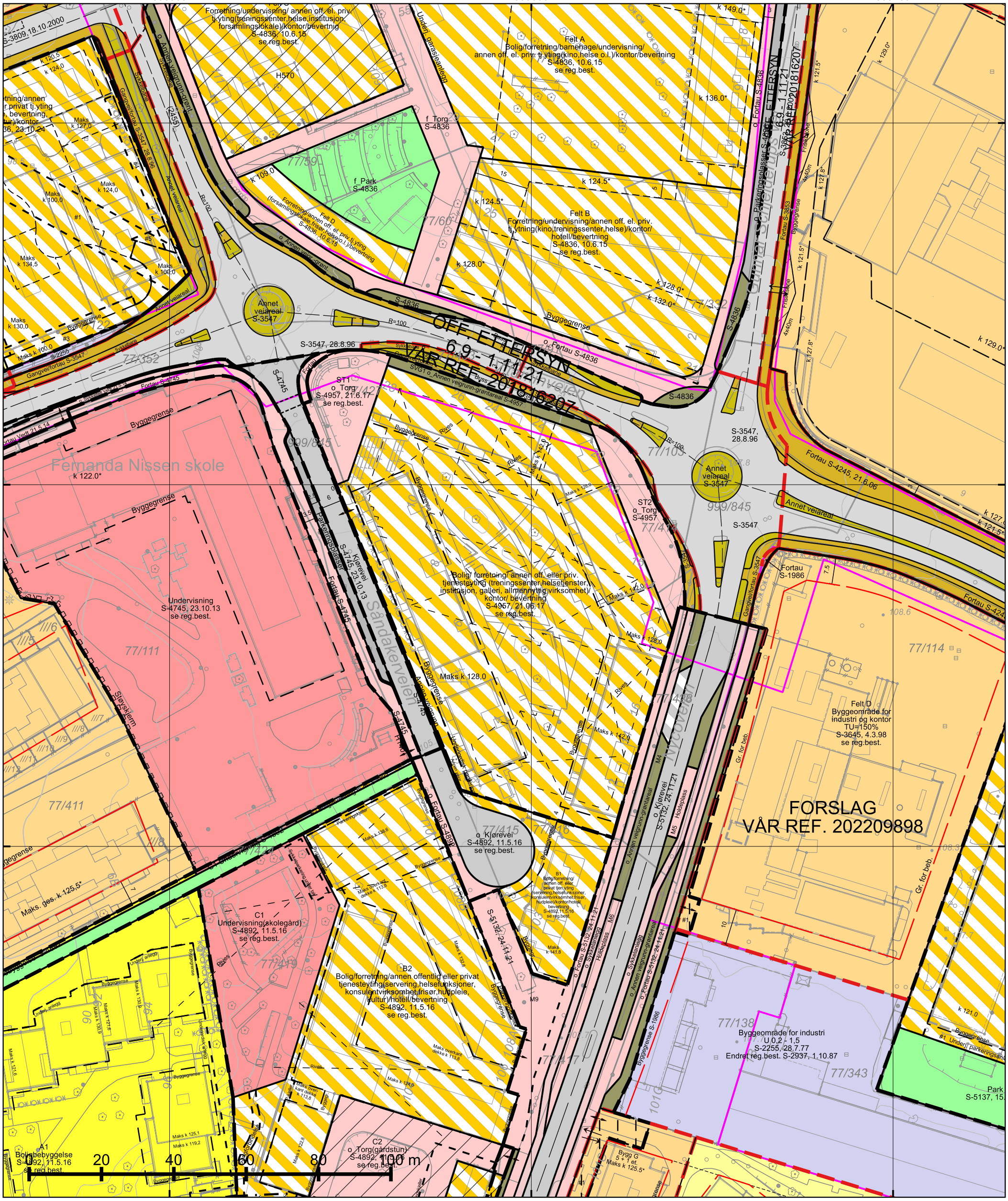
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159478/ 86535016
Adresse: Nycoveien 14
Gnr/Bnr: 77/119
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159478/ 86535016
Adresse: Nycoveien 14
Gnr/Bnr: 77/119
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

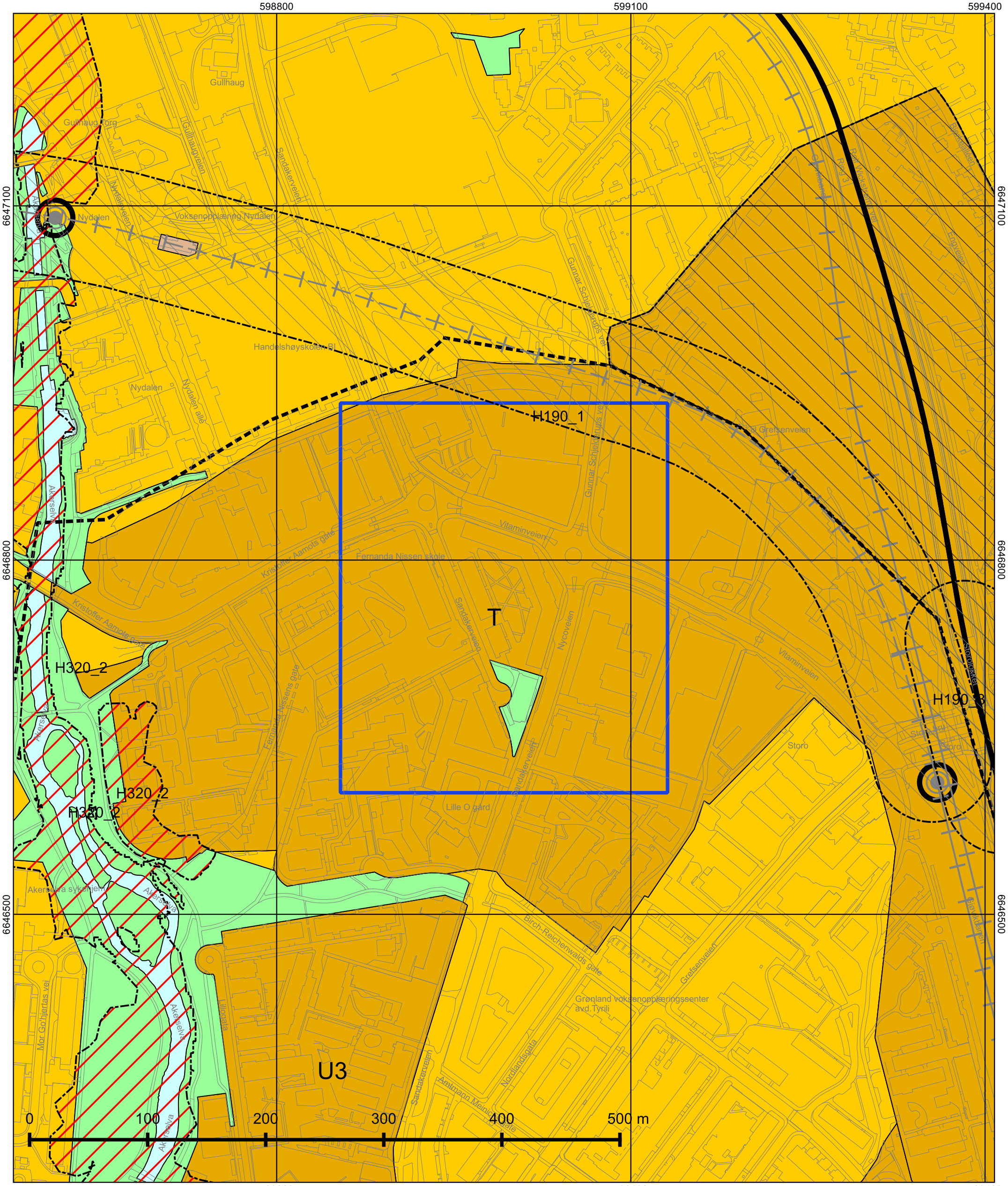
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159478/86535016
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535016
Deres ref: 9289254

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 119.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 119.

GNR. 77 BNR. 119

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1938.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7653 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

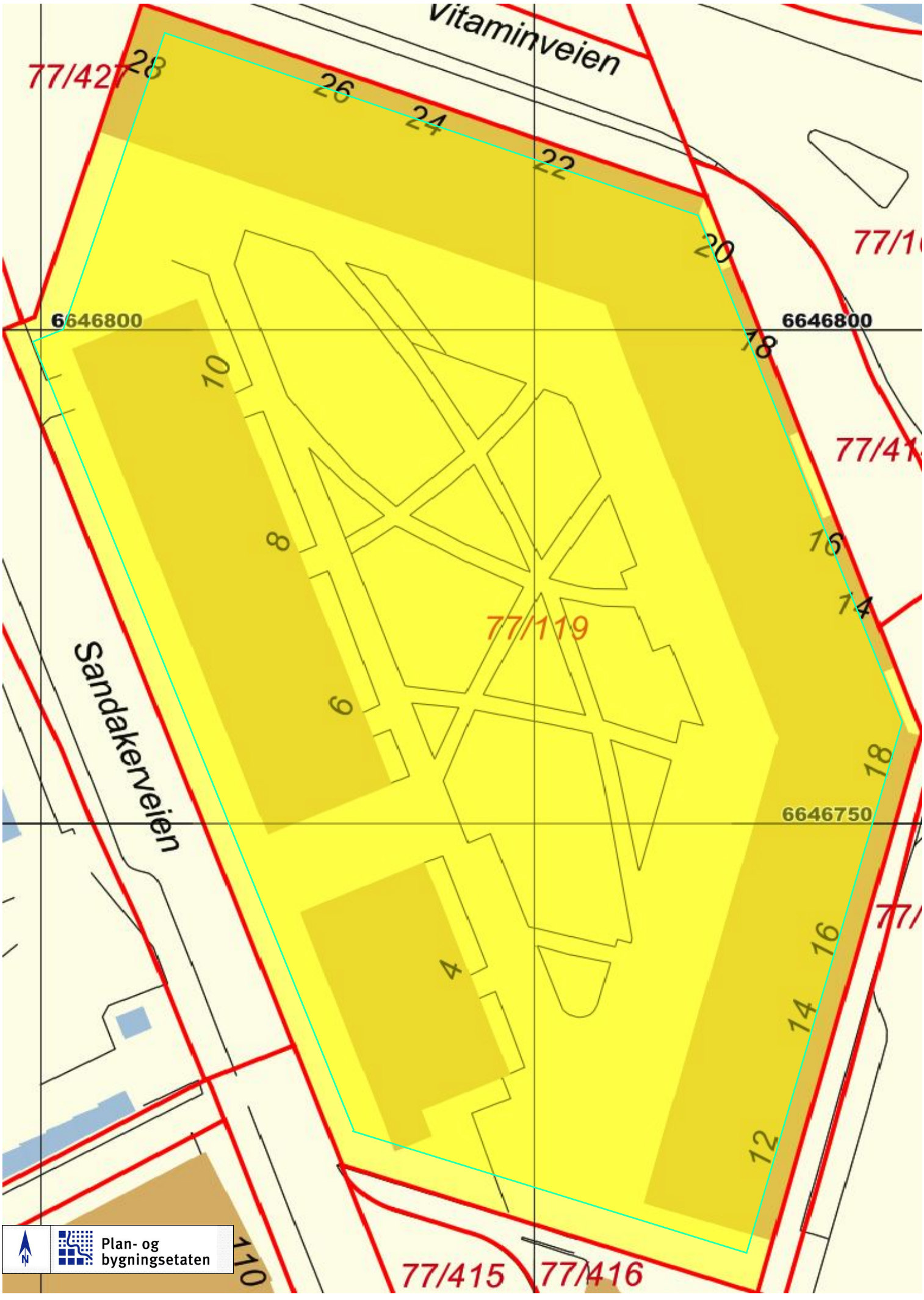
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


Vitaminveien
Sandakerveien
77/119
77/415
77/416
6646800
6646800
6646750
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.