Tilstandsrapport

Arnljot Gellines vei 31
0657 Oslo

Referanse: 2026-1529
Matrikkel: 135/15
Befaringsdato: 11.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: 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	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, fem er gitt tilstandsgrad 2, og ti er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 5 TG 0 / TG 1 • 10

TG 2

Vesentlige avvik
5 forhold

Balkong/terrasse ol. Side 8

1. Betongdekke har noe bruksslitasje som riss og avflasset maling.

Sanitærutstyr · Bad - 9. etasje Side 9

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Ventilasjon Side 11

1. Tildligere friskluftsventil er blokkert av kjøkkenventilatoren.

Vannbåren varme Side 11

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Andre innvendige forhold Side 11

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

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 9. etasje Side 10

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
2 forhold

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygget er en blokkbebyggelse med fasader kledd i teglstein og et sentralt vertikalt trapperomsparti med glatte flater. Fasaden har stående vindusrekker med rammer i metall. Bygningsmassen fremstår med flatt tak og et inngangsparti i første etasje markert med et overbygg. Grunnmur og fundamentering er delvis synlig i overgangen mot terreng.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Hvitevarer er ikke integrert, men det er opplegg for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i 1. etasje. Boligen disponerer en parkeringsplass ifølge eier. Parkeringsplass opplyst av selger, men ikke inspisert.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2016.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2016.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Innglasset balkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m² bra-b.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Betongdekke har noe bruksslitasje som riss og avflasset maling.
   Konsekvens: Konsekvensen er i hovedsak kosmetisk.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 9. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016, i regi av aksjelaget.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 9. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 9. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 9. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 9. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 9. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres. Vurderingen forutsetter at det er membran bak sisternen, uten at dette kan konstateres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler. Kjøkkenventilatoren er ført ut gjennom ytterveggen. Det er imidlertid ukjent om utkast gjennom ytterveggen er godkjent av styret.

Spørsmål til eier

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Tildligere friskluftsventil er blokkert av kjøkkenventilatoren.

   Konsekvens: Dette innebærer at stue/kjøkken ikke har friskluftsventil. Dette kan gi begrenset ventilering i leiligheten. Det bør vurderes å koble fra ventiltilasjonsrøret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

   Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

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

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

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2014 – Dobbel utestikk med klafflokk på terrasse. 2016 – Rehabilitering av bad 2021 – Skifte termostat

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

TOTALT AREAL

81 m²	70 m²	5 m²	6 m²	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1960)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	5 m²	-	**5 m²**	-
9. etasje	70 m²	-	6 m²	**76 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**70 m²**	**5 m²**	**6 m²**	**81 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod
9. etasje	BRA-i: Stue/Kjøkken, To soverom, Entré, Bad, Bod BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ukjent

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Arnljot Gellines vei 31, 0657 Oslo**
Matrikkel: **135/15**

Eierform: **Aksje**
Aksjenummer: **-**
Eier adkomstdokumenter: **Elin Su Helnes Lyshaug**

Hjemmelshaver: **Nygårdkollen Boligaksjeselskap**

Kunde: **Elin Su Helnes Lyshaug**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.09.2026**

Rapportdato: **14.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

enova

Energiattest



Adresse **Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364022**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80291930**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0904**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **148,33**

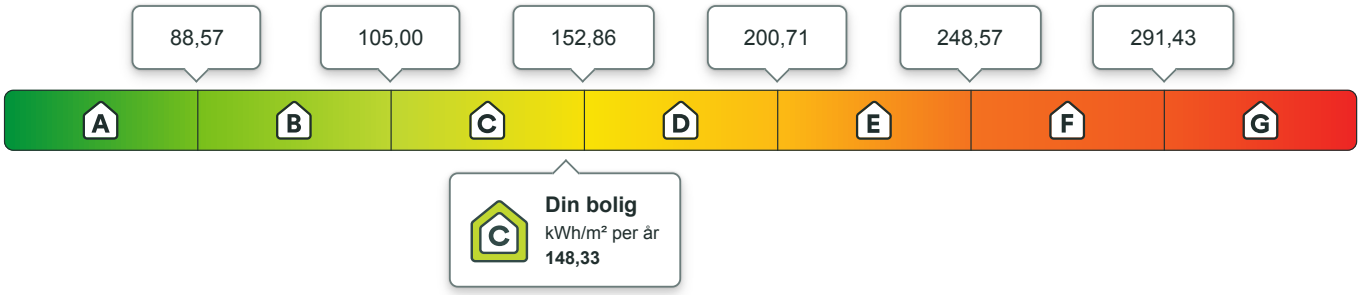
Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 473,97	**148,33**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO

Detaljering

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

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

Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Egenerklæring

Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO

29 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Arnljot Gellines vei 31	Arnljot Gellines vei 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mars 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden siden kjøp

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 eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86838464

Informasjon om selger

Selger

Lyshaug, Elin Su Helnes

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Våtromsrehabilitering; utskifting av innvendige rør, elektrisk gulvvarme, rens av ventilasjon, oppbygging av ny baderomsinnredning og armatur, belysning etc, etablering av sirkulasjon på varmt tappevann.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

S-Bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitereing av bunnledninger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selvaag prosjekt, utført av Olimb rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggeplaner for blokk foran denne.

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Borettslaget har vært med på å klage til plan og bygningsetaten ang blokka som er planlagt foran.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72964156

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elin Su Helnes Lyshaug	**2026-09-29**

Identification

Elin Su Helnes Lyshaug

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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: arnljot gellines vei 31 (16260216) . Vår ref.: 6032-1-114 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nygårdkollen Boligaksjeselskap
Organisasjonsnr:	933200000
Aksjonær:	Lyshaug, Elin Su Helnes
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	114
Aksjeboenhetsnumer:	00107
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 31, 0657 OSLO
Aksjenummer:	95
Gnr.	135
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86838464.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser til leie i selskapet. Leien betales forskuddsvis hvert halvår. Søknadsskjema og regler finnes på selskapets hjemmeside http://www.nkba.no. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Dersom selger har parkeringsplass er han selv ansvarlig for å sende oppsigelse direkte til styret. Enkelte beboere har kjøpt garasjeplass. Disse omsettes iht reglement i vedtektenes ¤ 4.
Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
Selskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Selskapet har inngått IN-avtale gjeldende fra mars 2018 med mulighet for IN-innbetaling pr. 30.03 og 30.09. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Det er 64 leiligheter som får andel av balkonglånet, disse har egen felleskostnadskategori for å dekke lånekostnaden. Styret besluttet å øke: Felleskostnader og garasje øker med 3,1 % fra 1. februar 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208119362
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	13 288 473,00
Innfrielsesdato:	30.08.2063
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207436151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo:	61 937 146,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 268,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto renter	1 430,86	
Lån nr: 9820743615; IN lån 1 - Akonto avdrag	353,73	
Felleskostnader	4 333,29	
Trappevask	151,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 055,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 415,-
Annen formue:	30 602,-
Gjeld:	313 394,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207436151
Restsaldo:	310 176,38
Kapitalkostnader:	1 749,14
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 310 176,38,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6032
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Velkommen til årsmøte i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Større vedlikehold/rehabilitering siste ti år

2024 – 2025: Rehabilitering av bunnledninger i alle tre blokker
2023: Nye balkonger for ettromsleilighetene, totalt 64 leiligheter
2023: Ny støttemur til oppkjørselen til blokk B
2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.
2021: Utskifting branndører
2021: Utskifting av alle avtrekksvifter
2019 – 2020: Pusset opp vaskerier
2019 – 2020: Installert elbil-ladere
2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.
2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene
2017 – 2017: Ny lekeplass
2017 – 2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.
2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skiftet alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.
2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til

forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på aksjeselskapets felleslån.

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

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

15. Valgkomite

16. Dugnadskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
John Mankarios er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6032_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av revisor

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Forslaget

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

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

Begrunnelse og vurdering

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

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

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

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

Oppsummering

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

Beboere fra alle blokker vil kunne leie plass i sykkelrommet.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Utvidelse av innelåst sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Thea Marie Valler og Maria Trosviken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Jeg har fått pristilbud/prisoverslag fra to selskaper:

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

Weland:
20 plasser: 529.125 kr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tidligere erfaring tilsier at betalingsviljen for sykkelparkering er lav.

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Vedlegg, GF, sykkelparkering.pdf

Sak 10

Lås til sykkelrom

Forslag fremmet av:
Maria Trosviken og Thea Marie Valler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Eksempler på utført hærverk:

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

I tillegg flyttes store og tunge lastesykler rundt i rommet.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Lås i sykkelboden i det gamle fryseriet skiftes til kodelås.

Sak 11

Fjerne skilt

Forslag fremmet av:
Thea Marie Valler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Arbeidet kan forslagsvis gjennomføres av vaktmester.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 12
Retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Kort beskrivelse av saken

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

Forslag – retningslinjer for valgkomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Retningslinjer for dugnadskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Kort beskrivelse av saken

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

Forslag – retningslinjer for dugnadskomiteen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

Vedlegg

1. NY Fra valgkomiteen april 2026.pdf

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

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

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

Sak 16

Dugnadskomite

Roller og kandidater

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Bunnledninger blokk A

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

Kabel-TV/internett

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

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

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

Nye lamper gangsti

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

Øvrig vedlikehold

Det er etablert nytt rekkverk langs oppkjørselen til blokk B.

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

Nytt parkeringsselskap

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

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

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

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd. Forhold er i størst mulig grad søkt løst på lavest mulig nivå. I alvorlige tilfeller blir ekstern bistand benyttet.

Styret har fulgt opp tilfeller av ulovlig fremleie i perioden.

Snørydding og vintervedlikehold

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

Utbyggingssaker i nærområdet

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

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

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

Økonomi og kostnadsstyring

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

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

Omsetning av leiligheter

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

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933200000, KLIENTNR. 6032

RESULTATREGNSKAP

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

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
ORG.NR. 933200000, KLIENTNR. 6032

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 27.04.2026
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 725
Eiendomsskatt	1 725
Eiendomsskatt	1 725

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

NOTE 3
VASKERI

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

NOTE 4
GARASJER

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

NOTE 5
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 6
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 7
STYREHONORAR

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

NOTE 8
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 10
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 15
BYGNINGER

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

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520

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

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

QES

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

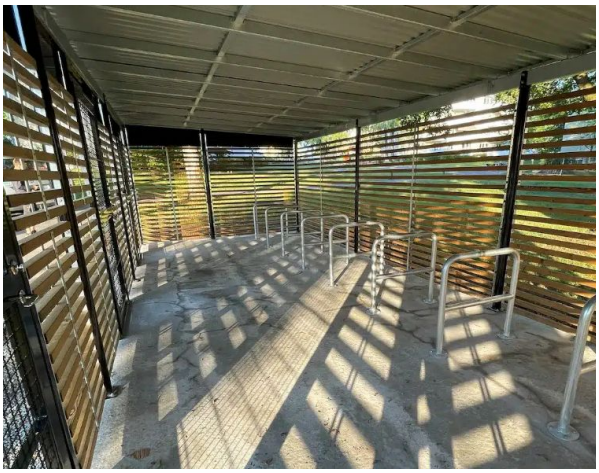
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Norsk forankring





Weland



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



Infravelo AS Hangar





Oslo, 07.04.2026

STYRET

Nåværende styre

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

Valgkomiteens innstilling

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

DUGNADSKOMITÉEN

Nåværende dugnadskomité

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

Valgkomiteens innstilling

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

VALGKOMITÉEN

Nåværende valgkomité

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

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

Valgkomitéens innstilling

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 6032 **Selskapsnavn:** NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

---

Møtedato: 02.06.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Kruttverket

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Geir Haatveit.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Hanne Zakariassen og *Jorid Rekstad* ble foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Valg av revisor. Fra styret.

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Omdisponering av sykkelparkering i gammelt fryseri

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

Antall stemmer imot: 38
Antalls stemmer for: 35

Vedtak: Ikke vedtatt

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

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Fjerne skilt «Privat eiendom, Ingen gjennomgang».

Forslaget fikk ikke nødvendig flertall.

Vedtak: Ikke vedtatt

12. Retningslinjer for valgkomiteen

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

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

Det ble innlevert endringsforslag. Se vedlegg – siste side.

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

13. Retningslinjer for dugnadskomiteen

For saksoversikt og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

14. Valg av tillitsvalgte

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

- Ingrid Sandvik
- Dantcho Petkov

Vedtak: Ingrid Sandvik ble valgt med flest stemmer.

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

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

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

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

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

Vedtak: Alle ble valgt

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

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

Vedtak: Alle ble valgt

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

John Mankarios /s/

Møteleder og protokollfører

Hanne Zakariassen /s/
Protokollvitne

Jorid Rekstad /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

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

Fra Kjersti Klette og Sturla Hanssen

1. Formål og rolle

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

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

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

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

2. Sammensetning

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

3. Arbeidsform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Nygårdkollen Boligaksjeselskap, org nr 933 200 000

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating
3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
aksjeeieren er en juridisk person
aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Omsetning og fremleie av garasjer

4-1 Kun aksjonærer i Nygårdkollen Boligaksjeselskap kan eie garasjer

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

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

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

a) Salgsannonse skal kunngjøres på oppslagstavlene i alle tre blokkene i minimum 30 dager. Kopi av oppslag skal sendes styret. Mulige interessenter skal gis anledning til å kontakte selger. Selger avgjør hvem som skal få kjøpe, jf. § 4-3, forutsatt at vilkårene i §§ 4-1 og 4-2 er ivaretatt.

b) Dersom garasjesalget skal skje som følge av at eier også ønsker å selge leiligheten,kan garasjen kun selges sammen med leiligheten dersom ingen andre med et akseptabelt bud har vist interesse innen 30-dagers fristen. Dersom det går urimelig lang tid fra utløpet av 30-dagers fristen og til leiligheten blir solgt, plikter aksjonæren å utlyse salget på nytt

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

4-6 Aksjeeieren kan fremleie garasjeplassen etter søknad til styret

a) Styret skal nekte fremleie av garasjeplass dersom fremleietaker ikke er aksjonær, eller er godkjent som fremleietaker av tilhørende leilighet.

b) Fremleietaker kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre

c) Fremleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

11-3 Oppløsning

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

ORDENSREGLEMENT FOR NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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

1. GENERELT

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

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

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

Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet

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

2. LEILIGHETEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. GYLDIGHET.

Disse ordensreglene erstatter tidligere gitte regler.

Styret i
Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Tillegg til Husordensreglene
Revidert 14.08.2024

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

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

Aksjeleilighet

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

Forretningsfører

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

Styret

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

Styrets oppgaver

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

Styrets viktigste oppgaver:

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

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

Henvendelser fra aksjonærer om leilighetene skal rettes til styret.

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

Fellesareal

Boder

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

Ekstra boder

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

Sykkelrom

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

Barnevognsparkering

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

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

Vaskeri

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

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

Du reserverer vasketid på tavlen i vaskeriet. Vasketiden er:

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

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

Avfall, kildesortering

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

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

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

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

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

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

TV og Internett

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

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

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

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

-
- **Porttelefon**

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

Trappevask

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

HMS - Internkontroll

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

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

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

Gassbeholdere

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

Bestilling av nøkler

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

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

Husordensreglement

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

Salg, kjøp og bruksoverlating (fremleie)

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

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

Garasje/parkeringsplass

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

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

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

Ladestasjoner

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

Forsikring

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

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Balkong

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

Retningslinjer for balkonglampe er som følger:

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

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

Oppussing av leiligheten

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

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

Vær oppmerksom på reglene for støyende arbeid!

Sentralvarme

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

Ventilasjonsanlegget

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

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

Eiermessige avgrensninger

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

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

Sluk på bad

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

Vinduer, dører, balkonger, brannslukningsapparat og røykvarsler

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539439
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 135, BNR. 15.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 135, bnr. 15.

GNR. 135 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1914.

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

13200 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

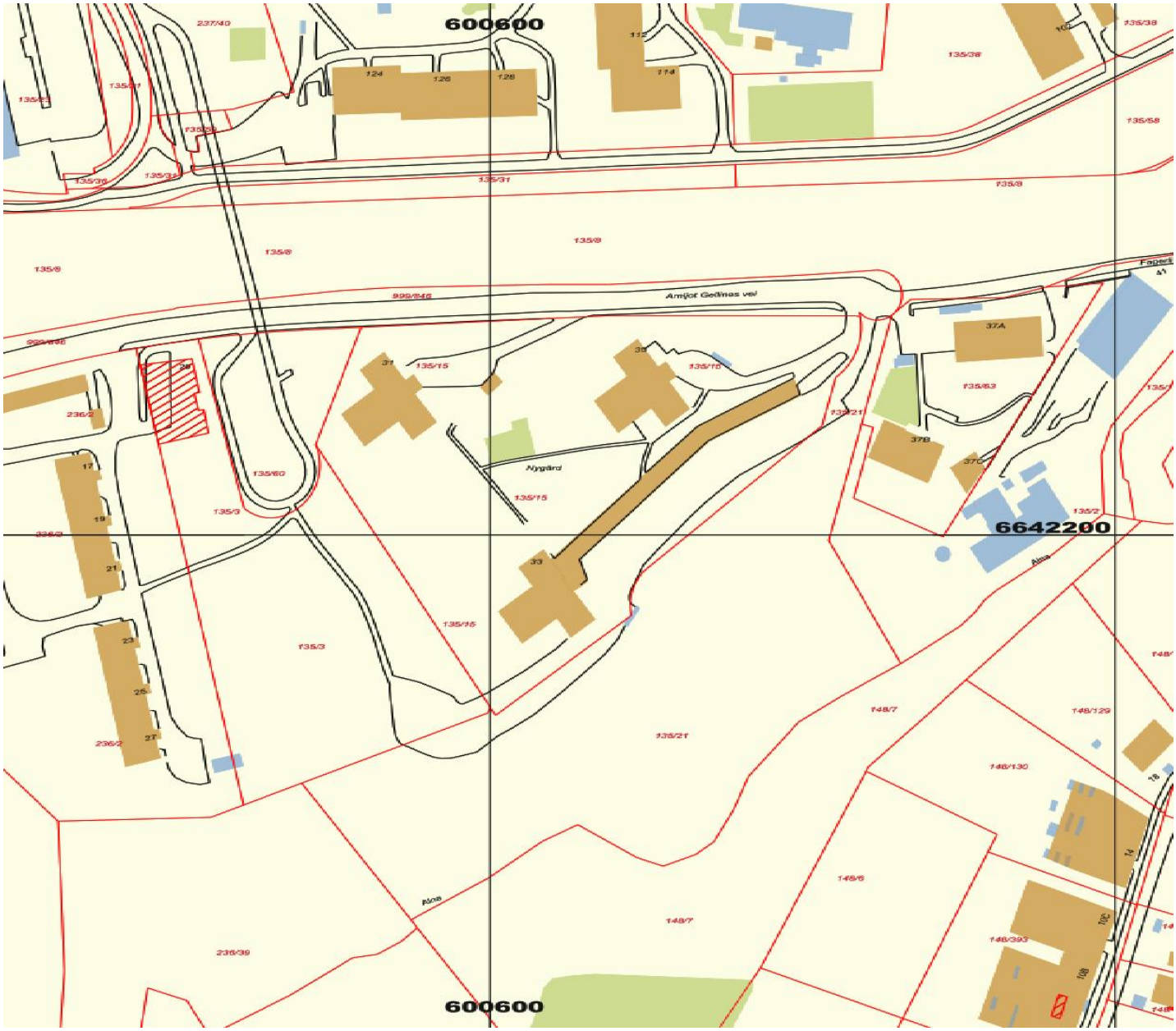
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

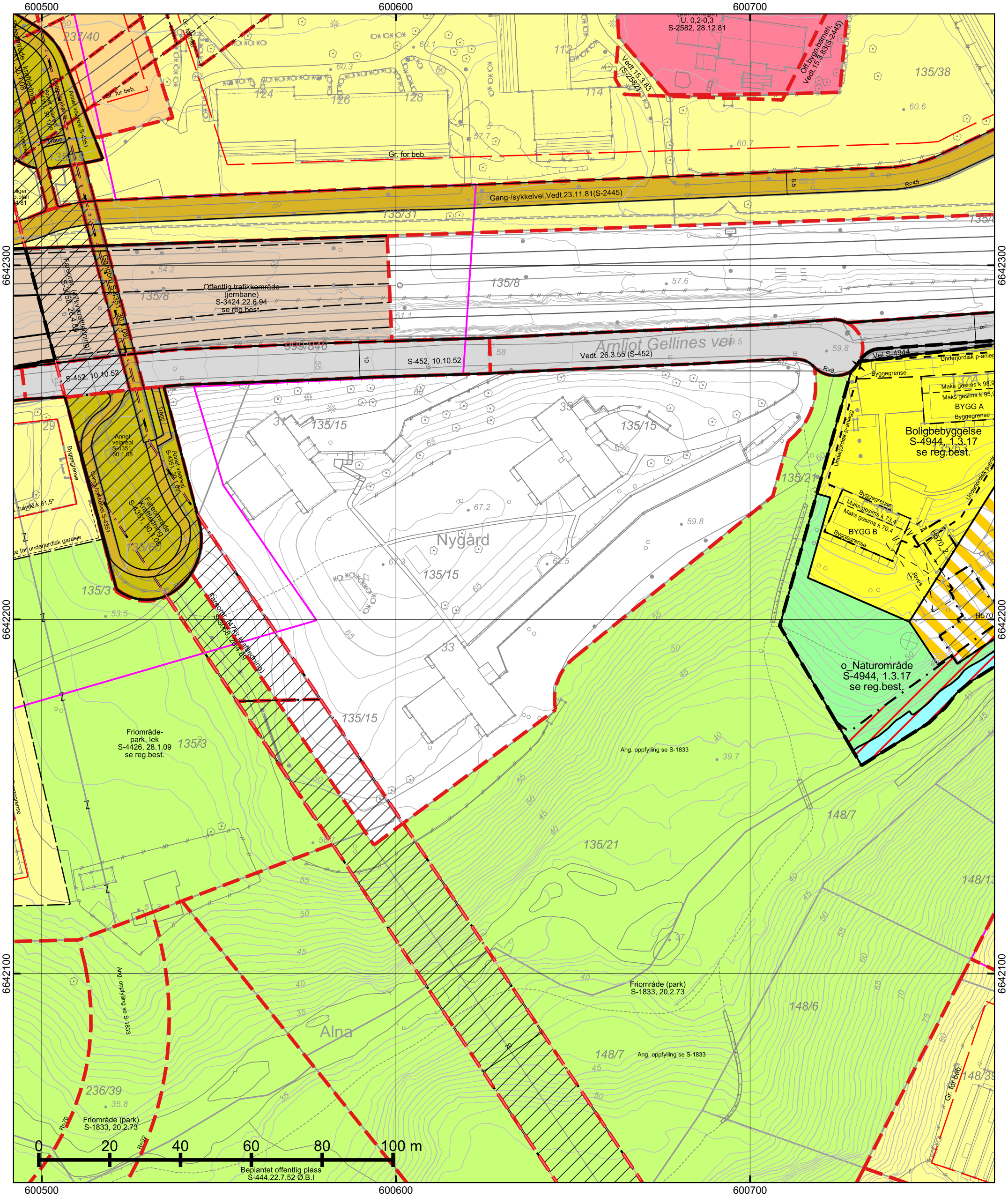
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162731/ 86539439
Deres ref.:
Adresse: Arnljot Gellines vei 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/15

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)

40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
333 - Område avsatt til jernbaneformål

1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
3020 - Naturområde
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RbFareOmråde

RpFareSone

RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
76 - Felles underjordisk anlegg
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

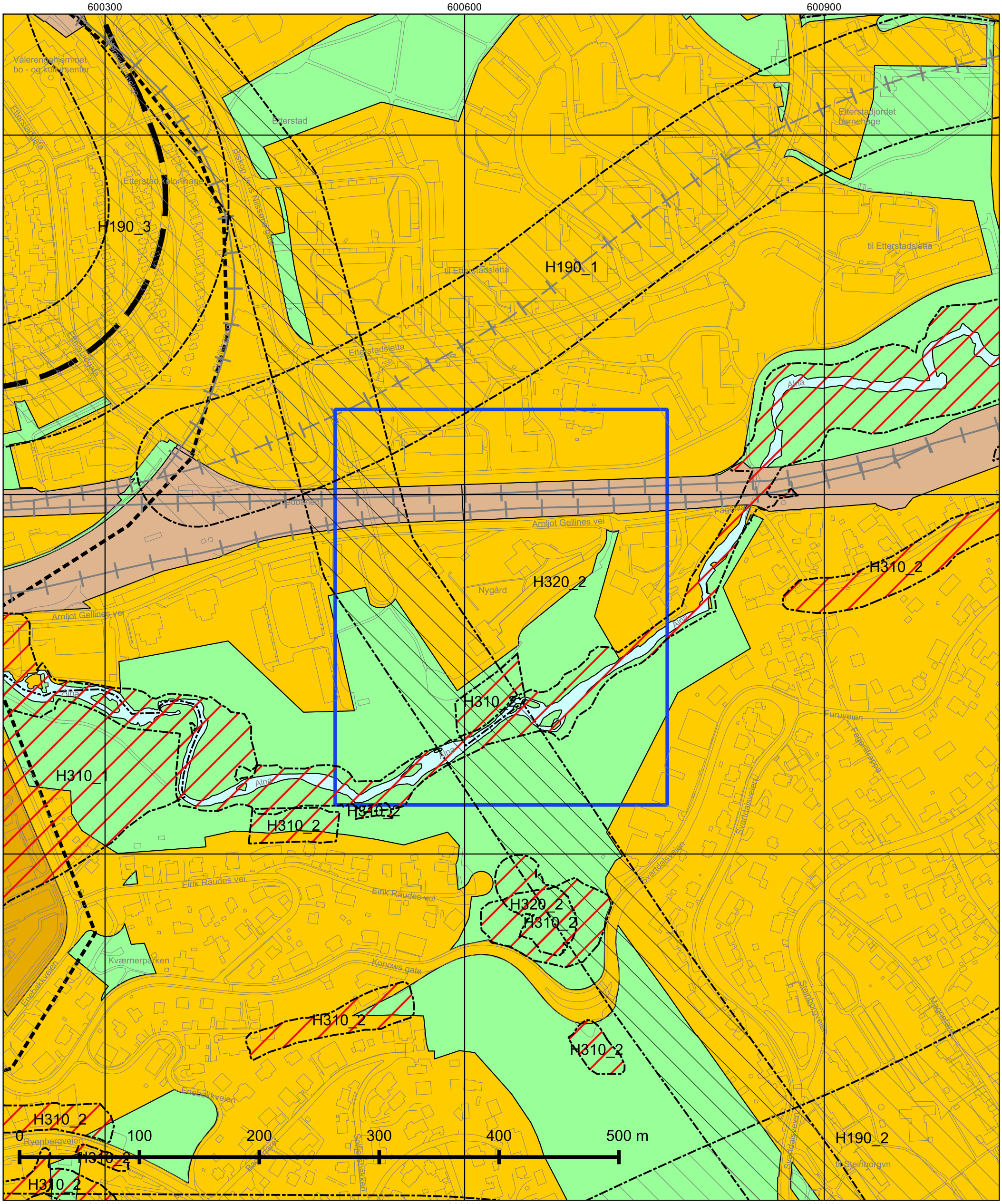
Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162731/86539439
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

Oslo

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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.04.2024
	202301376 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 31
Tiltakshaver: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 135/15/0/0
Søker: BALCO AB
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301376			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	21.12.2022	1/9
Plan	E10	21.12.2022	1/15
Snitt	E7	21.12.2022	1/16
Fasade nord og vest	E2	21.12.2022	1/17
Fasade sør og øst	E4	21.12.2022	1/18
Perspektiver			1/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.03.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OVe/BK

KOPI

Oslo, den 11.2.71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 135 bnr 15 Bl.2. Arnljot Gellines vei 31.

Journalnr.
57/3450.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
25.4.67.

Bygningens art
Boliger.

Byggherre
Stiftede Boretslag, v/o.r.sakfører E. Sture Larre, Prinsensgt. 26, Oslo

Byggemelder
Arkitekt Bernt Heiberg og Ola Nøkk, Kirkeyt. 15, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømrermester Arnt Andreassen, Drammensvn. 20, Oslo 2.

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

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

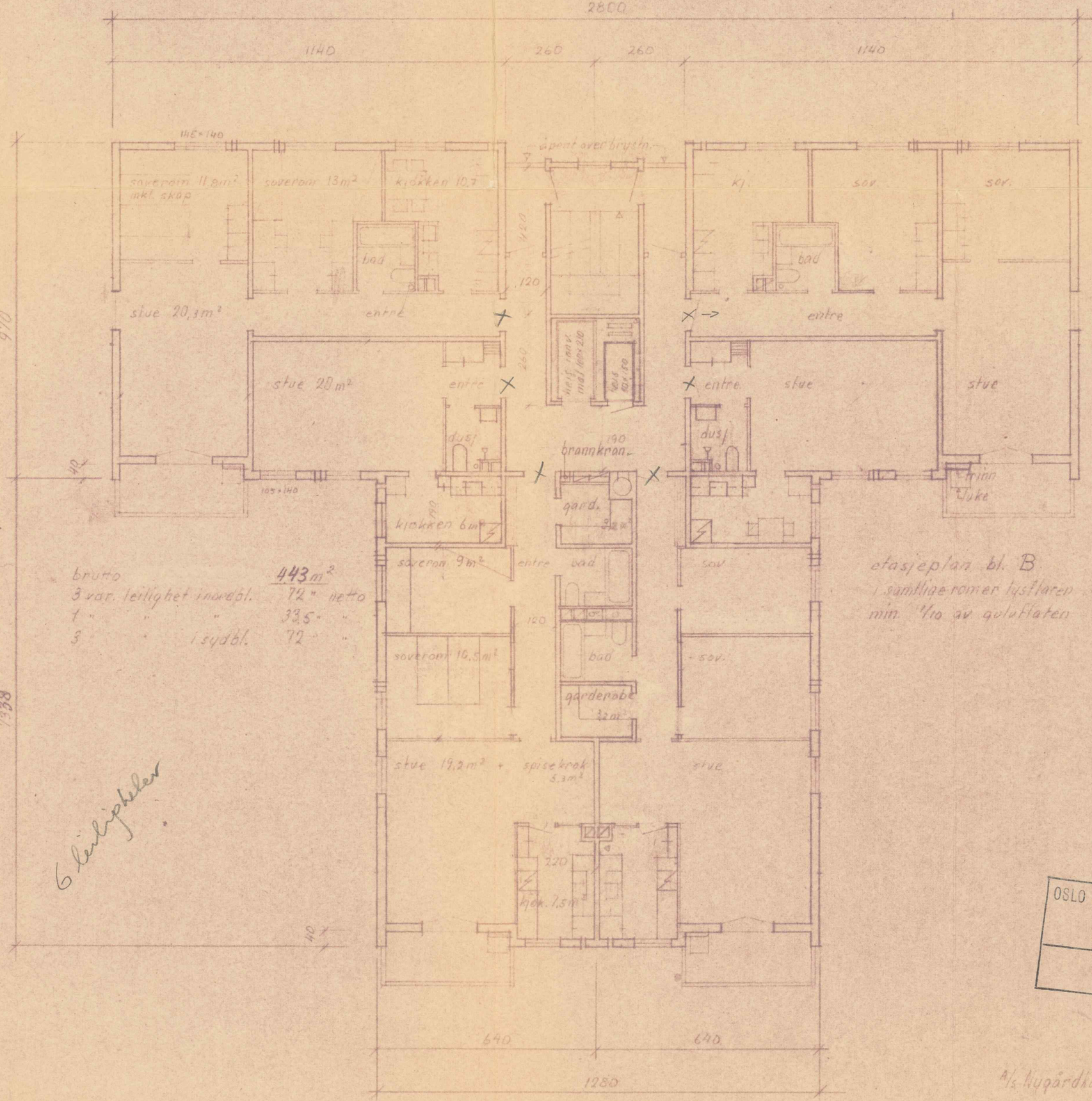
O.V.

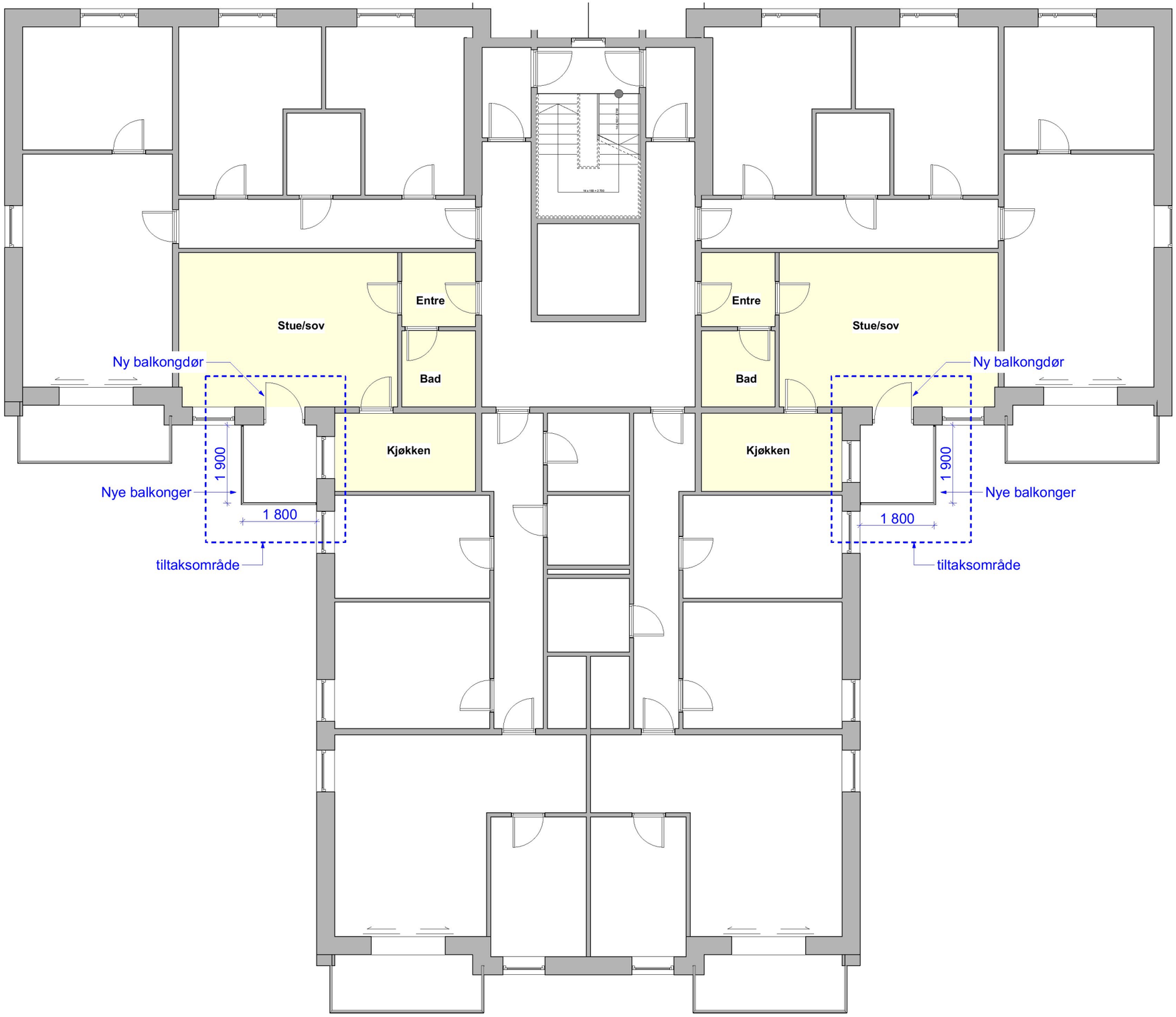
Distriktsingeniør

Olav Vevle

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

Skj. C18. 4000. AKSVORD - 2994/69. —


2800
1140
260
260
1140
970
1338
soverom 11,8m² inkl. skap
soverom 13m²
kjøkken 10,7
bad
åpent overbrystn.
Kj.
sov.
sov.
bad
stue 20,3m²
entre
entre
stue 28m²
entre
entre
stue
stue
dusj
dusj
brannkran
gard.
kjøkken 6m²
soverom 9m²
entre
bad
sov.
soverom 16,5m²
bad
sov.
garderobe
stue 19,2m² + spisekrok 5,3m²
stue
kjøk. 1,5m²
640
640
1280
6 leiligheter
brutto 443m²
3 vær. leilighet i nordbl. 72 " netto
1 " " " 33,5 "
3 " " i sydbl. 72 "
etasjeplan bl. B 1-10 etj.
i samtlige rom er lysflaten min 1/10 av gulvflaten
2/7-59 kor. ventiler dusj og kjøkkeninnr. i hybel, flyttet dører i soverom og kjøkken i sydbl. kor. utv. trapperomsvegg.
OSLO BYG... MOTTATT 10 JUL 1959
A/S Nygårdshallen borettslag gnr. bnr. 135/15
1-10. etasje blokk B
BERNT HEIBERG OLA MØRK SANDVIK ARKITEKTER M.N.A.L.
MÅL: 1:100
OSLO 23-4-58
kor. 2/6-58
2/7-59
L21-B-04

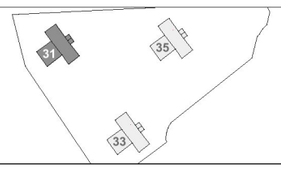


Tegn.nr.: E10 | Rev.

Tegning: Blokk 31 - Typisk etasje 1-10., Ny Sit

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur:



Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr:	Tegnet av:	Oppdragsansvarlig:	Kontr.
2021 034	####	135/15	JL	PS	PS

Tiltakshaver:
Nygårdkollen BA
v/ styreleder Geir Haatveit

Prosjekt/ Adresse:
Nygårdkollen BA - Nye balkonger
Arnljot Gellines vei 31

REV	E NR	ENDRINGEN GJELDER	EAA	KSA	PUBL DATO

Fase: Nabovarsel | Fag: ARK | Målestokk: 1:100 | Ark: A3

Tegningsnr.: E10 | Dato: 21.12.2022

Tegning: Blokk 31 - Typisk etasje 1-10., Ny Sit | Rev.: | Sist Revidert:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:** **17.11.2008**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr:** **200109007-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Arnljot Gellines vei 31

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fagmester Rør Safet Ismaili
Johan Castbergsveien 64
0673 OSLO

Dato: 22.03.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201102245-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Mellingen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	Anila Gull	Adresse:	Arnljot Gellines vei 31, 0067 OSLO
Søker:	Fagmester Rør Safet Ismaili	Adresse:	Johan Castbergsveien 64, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 16.03.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Anila Gull, Arnljot Gellines vei 31, 0067 OSLO, anilagull@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nygårdskollen Boligaksjeselskap

Arnljot Gellines vei 33
0657 OSLO

09 OKT. 1998

(Gml. mappenr.: 960001355) Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9600058-13 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15//9
Tiltakshaver:	Nygårdskollen Boligaksjeselska	Adresse:	Arnljot Gellines vei 33, 0657
Søker:	Jacobsen,Svein siv.ark.mnal	Adresse:	Kristian IV`s gate 15 Tlf: 22, 0164
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 06.10.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 20.11.98.

1. Korrigerte plan- og fasadetegninger (som viser tiltaket gjennomført uten endring av inngangsparti) må innsendes i 2 eks.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Ølvind Rooth
Seksjonsleder

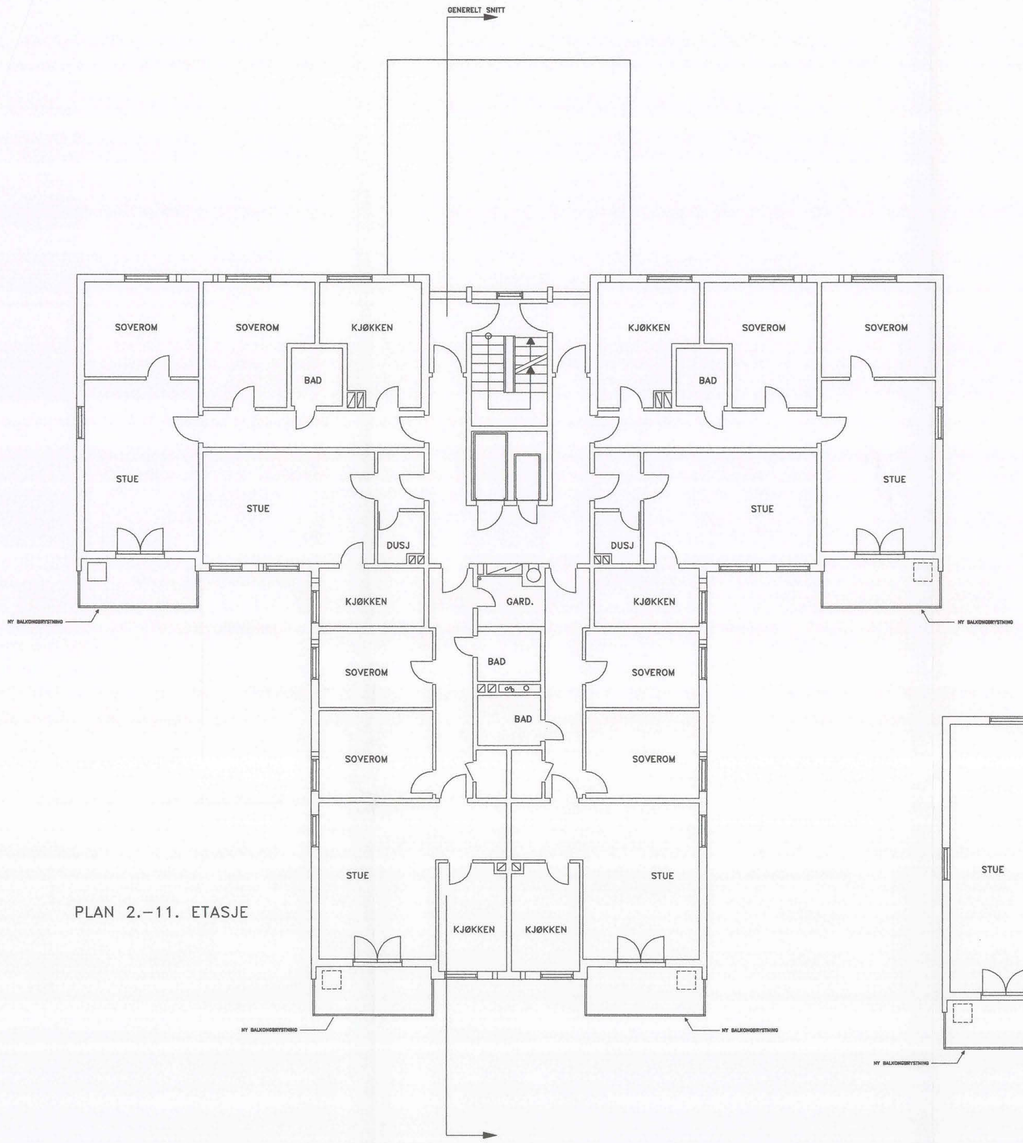
Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

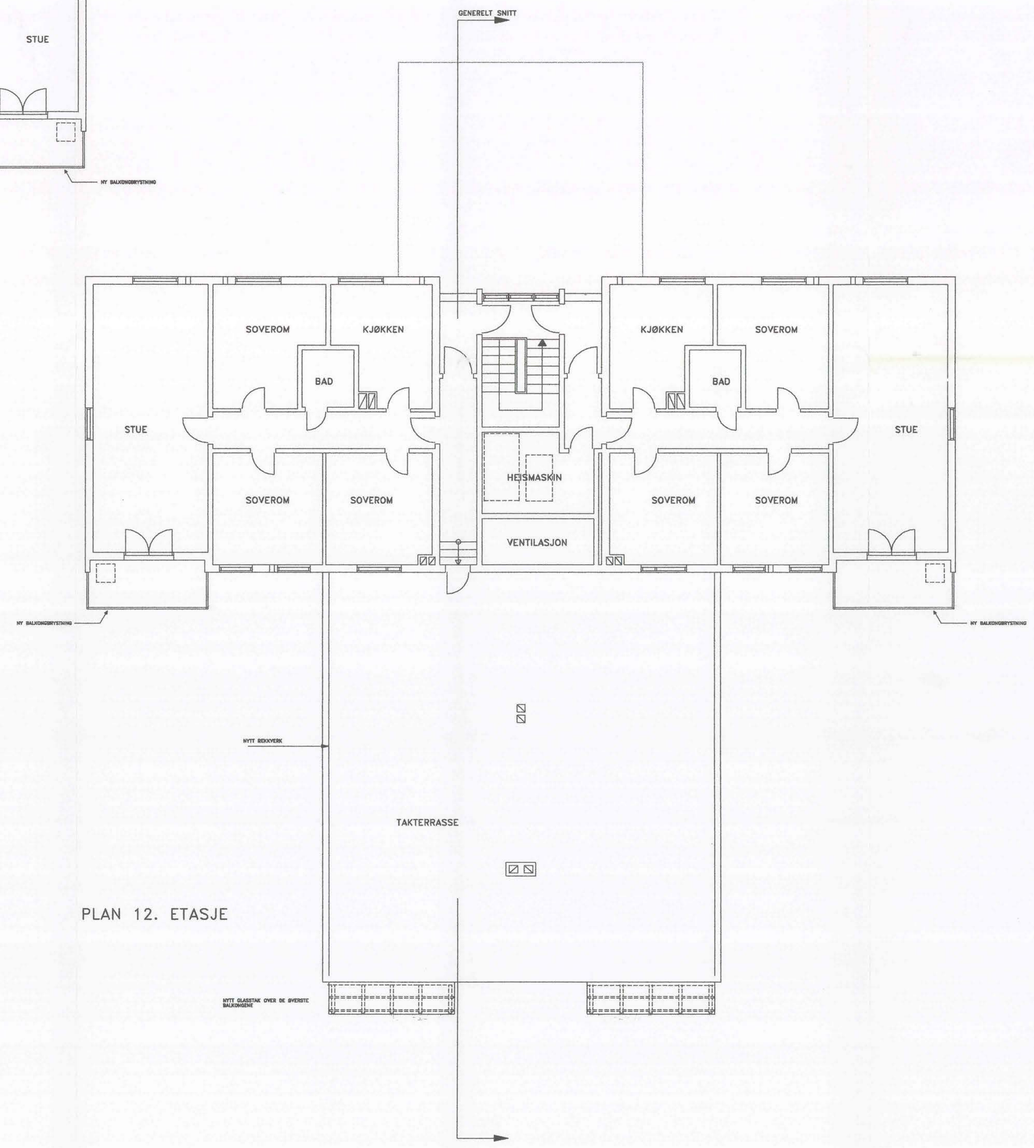
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



PLAN 2.–11. ETASJE



PLAN 12. ETASJE

MOTTATT
23. APR. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

REV.	DATO	KORREKSJON
A	03.04.97	Revidert byggemelding

SAK NR.	TEGN.NR.	REVISJON
	A31–22	A

11

PROSJEKT
NYGÅRDKOLLEN
Arnljot Gellines vei 31

BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN.
NY
PLAN 2. – 12. ETG.

MÅLESTOKK	DATO
1:100	29.12.95

SAK NR.	TEGN.NR.	REVISJON
	A31–22	A

JOHAN AASCHEIM MNF ARK MAA.
Fredensborgveien 30B
N-0177 Oslo
TLF. 47-22201780
Fax 47-22201780

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 24-11-2008**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199600058-22**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Arnljot Gellines vei 31

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO
rmont@online.no

Dato: 26102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201013116-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15
Tiltakshaver:	Lotfi Gallala	Adresse:	Vebekkveien 6 B, 1346 GJETTUM
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Lotfi Gallala, Vebekkveien 6 B, 1346 GJETTUM, ntflotfi@gamil.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 02.12.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201502705-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Annelise Christiansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP AS	Adresse:	Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 23.11.2016.

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 201502705			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	03.03.2015	1/11
Fasade nordøst	A401	24.02.2015	1/16
Fasade nordvest	A403	24.02.2015	1/17
Fasade sørvest	A402	24.02.2015	1/18
Fasade sørøst	A404	24.02.2015	1/19
Oppgradert inngangsfasade			1/20
Rendring av nye fasader			1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2016 av:

Annelise Christiansen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP AS, Arnljot Gellines vei 33, 0657 OSLO, styret@nkba.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201517379-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO
rmont@online.no

Dato: 26102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201013116-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15
Tiltakshaver:	Lotfi Gallala	Adresse:	Vebekkveien 6 B, 1346 GJETTUM
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Lotfi Gallala, Vebekkveien 6 B, 1346 GJETTUM, ntflotfi@gamil.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flexiservice Dootson
Maridalsveien 128 B
0461 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103785-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Birgit Hagen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	Hassan Zibawi	Adresse:	Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO
Søker:	Flexiservice Dootson	Adresse:	Maridalsveien 128 B, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 12.04.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Hassan Zibawi, Arnljot Gellines vei 31, 0657 OSLO, zibawi@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Melbye Heisservice
PB. 212, Økern
0510 OSLO

Dato: 02.04.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108936-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15
Tiltakshaver:	Nygårdkolen brl v/ Obos	Adresse:	PB 6668 - st. olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AS Melbye Heisservice	Adresse:	PB. 212, Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.04.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Nygårdkolen brl v/ Obos, PB 6668 - st. olavs plass, 0129 OSLO, styret@nkba.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.04.2024
	202301376 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 31
Tiltakshaver: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 135/15/0/0
Søker: BALCO AB
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301376			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	21.12.2022	1/9
Plan	E10	21.12.2022	1/15
Snitt	E7	21.12.2022	1/16
Fasade nord og vest	E2	21.12.2022	1/17
Fasade sør og øst	E4	21.12.2022	1/18
Perspektiver			1/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 30.03.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201517379-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs Plass, OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Melbye Heisservice
PB. 212, Økern
0510 OSLO

Dato: 19.04.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108941-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARNLJOT GELLINES VEI 31	Eiendom:	135/15
Tiltakshaver:	Nygårdkolen brl v/ OBOS	Adresse:	PB 6668 - St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AS Melbye Heisservice	Adresse:	PB. 212, Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ARNLJOT GELLINES VEI 31

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Nygårdkolen brl v/ OBOS, PB 6668 - St. Olavs plass, 0129 OSLO, styret@nkba.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ULLERUD AS
Postboks 6107 Etterstad
0602 OSLO

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

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

Ferdigattest - Arnljot Gellines vei 31, 33, 35

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Arnljot Gellines vei 31

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	16 min 1.3 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

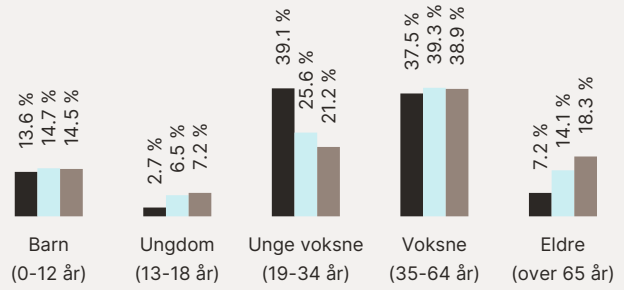
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-... 68 barn	6 min 0.5 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Etterstad PostNord	5 min 0.4 km
Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	8 min 0.6 km

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. Buss
2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

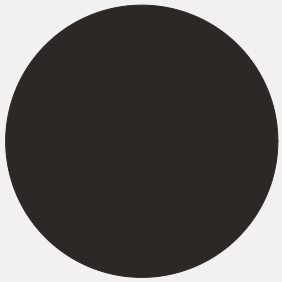
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyteb...	6 min
Ballspill/skøytebane	0.5 km
Vålerenga skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Mudo Gym Etterstad	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min

Boligmasse



100% blokk

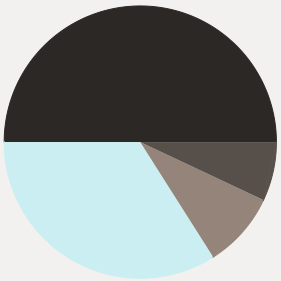
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	19 min
Ditt apotek Kværnerbyen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



50% i barnehagealder
34% 6-12 år
9% 13-15 år
7% 16-18 år

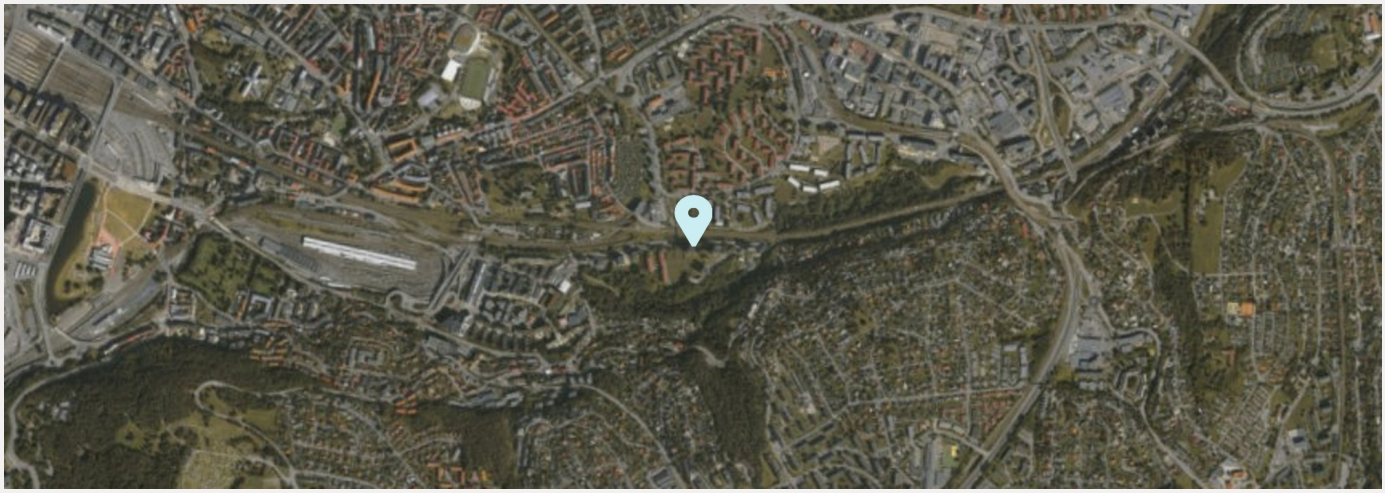
Familiesammensetning

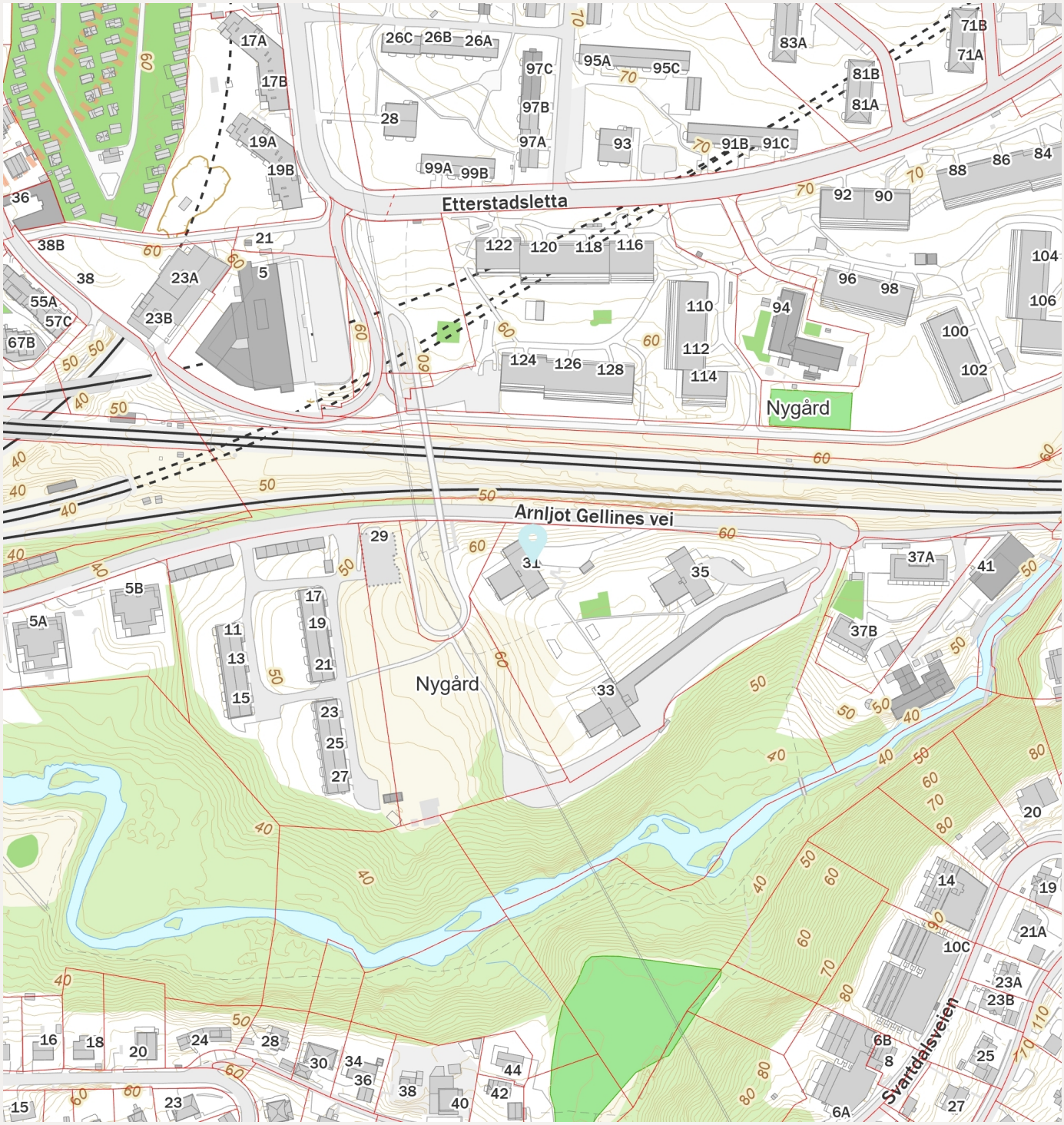


Sivilstand

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

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

Arnljot Gellines vei 31

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 64/100

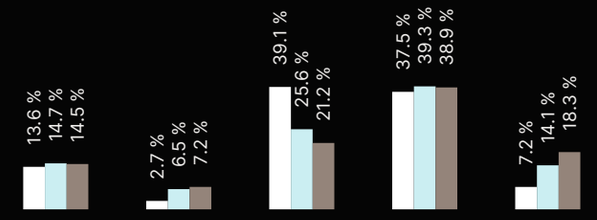
Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	16 min 1.3 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	7 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-... 68 barn	6 min 0.5 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Etterstad PostNord	5 min 0.4 km
Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	8 min 0.6 km

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



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.