

Vedtekter

for Nygård borettslag org nr 948473429

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.06.

Endret på ordinær generalforsamling 25.04.13, 27.04.15, 24.05.18, 27.05.19 og sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2022.

Endret på årsmøte 25.04.2024 med virkning fra 01.07.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første

andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører innad i boligen, dør mellom oppgangen og boligen, balkongdør innvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, dører innad i boligen, dør mellom oppgangen og boligen, balkongdør med karm og vinduer med karm.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon av balkonggulv/balkongtak i de tilfeller der det er av betydning for borettslagets bygningsmasse.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Maridalsveien 311
0872 OSLO
Gnr./Bnr.: 58/188
Oslo kommune

Rapportdato: 03.05.2026
Befaringsdato: 07.04.2026
Referansenummer: 15080914

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m² (BRA-i: 67 m²)

Totalt bruksareal: 77 m² (BRA-i: 67 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Magnus Slåtsveen



91732106

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.04.2026
Referansenummer	15080914
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0183
Hjemmelshaver/selger	Solveig Strømme
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Solveig Strømme
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	03.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Maridalsveien 311
Postnummer/sted	0872 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	58/188
Andelsnr.	72
Tomt	Eiet tomt: 4748 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1950		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1950. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein/takplater. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1988, 2004 og 2007). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2004). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom yttervegger og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme på baderom

Boligen inneholder

Kjeller: to kjellerboder 3. etasje: Entré, stue, kjøkken, baderom og tre soverom. Loftsetasje: to loftsbeder (ikke måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde). Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Overflater vegger	10	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken		Overflate gulv	11	
		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
		Innredning	11	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
		Ventilasjon	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	12	Kr 0 - 10 000
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
Balkonger		Membraner og vanntett sjikt	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller		10		10	
		To kjellerboder.			
3. etasje	67			67	5
	Entré, stue, kjøkken, badrom og tre soverom.				Balkong.
SUM	67	10		77	5
Total bruksareal: 77 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 m² (BRA-e).

Arealet i loftboder måles til 9 m² og 3 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Utgang fra stue til balkong på 5 m² (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,62 meter i kjøkken, entré stue og soverom 1. 2,27 meter i badrom. 2,59 meter i soverom 2. 2,36 meter i soverom 3.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 06.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport for eltilsyn, datert 29.11.2022.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

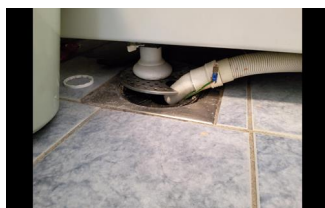
Våtrom - Baderom

Baderom fra omkring 2000 (verifisert via datostempling i sluk). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i profilert utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Badekar med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig avtrekksventil i Himling. Vannrør av forkrommede rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter
 TG 2	<p>Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.</p> <p>Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p> <p>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p> <p>Tettesjiktets tilslutning til sluk Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tette detaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.</p> <p>Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p> <p>Slukets tilkomstmulighet for rengjøring Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.</p> <p>Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.</p> <p>Sanitærutstyr og innredning Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.</p>
 TG 3	Overflater vegger Vindu er plassert i våtsonen, og det er registrert tegn til fuktskader. Konsekvens er risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at forholdet ikke kan kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring av vindu. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.






Overflater vegger - Vindu i dusjsonen



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Kjøkken

Gulvflate belagt med gulvbord av tre. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakt over benkeplate. Frittstående hvitevarer: Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereeder er plassert i benkeskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Ventilator - Ventilasjon
 TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk samt glipper mellom skjøter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør Selger informerer om en mindre drypplekkasje fra avløpsrør (tilknyttet servant). Konsekvens er at lekkasjer gjerne henger sammen med aldersrelatert slitasje, skader eller feil i utførelsen og kan føre til følgeskader. Foreslått tiltak er derfor videre undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige.
	Innredning Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader det er i tillegg registrert sprekker i servant. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.



Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og forkrommede rør. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereeder er plassert under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran
 TG 2	Varmtvannsbereeder Varmtvannsbereederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert i kjøkkenbenk). Konsekvens er derfor at type bereeder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbord av tre samt parkett. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk samt glipper mellom skjøter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	TG2 gjelder: Dørbladet på soverom 1 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventiler på soverom 1 og soverom 3. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Vedovn i stue. Skorstein fra byggeår (ukjent oppgraderings historikk). Skorstein vurderes og være av teglstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ildsteder	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for branntekniskinspeksjon. Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje	
 TG 1	3.etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende
-  TG 1 Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende **Det ble ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra vinduer, med den begrensning dette innebærer.**

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB.





Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1988, 2004 og 2007).

Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2004).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Ytterdører og omramming
-  TG 3 Vinduer og omramming **TG3 gjelder vindu fra 1988:**
Se punkt "overflate vegger" under avsnitt om Våtrom for beskrivelse og sjablongmessig prisanslag.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall, betong og treverk. Gulvoverflater er belagt med treheller. Balkongen har følgende; markise.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TG 2 Membraner og vanntett sjikt **Balkongen har motfall mot yttervegg. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på berørte konstruksjoner og medføre behov for tiltak. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.**
-  TGIU Konstruksjon og fundamenter **Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.**
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger **Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).**

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 29.11.2022, og har referansenummer 5290195. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget blant annet sikringsskap, kjøkken, badetrom og oppholdsrom. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet att denne er innbygget i kjøkkeninnredning. Forholdet er derfor ikke undersøkt.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Det er ikke kjent om rom som i dag benyttes som soverom 2, har tilstrekkelig størrelse med tanke på tiltenkt funksjon. Rommet er målt til ca. 5 m². Det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at rommet er godkjent til dette.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 91732106

Protokoll til årsmøte 2025 for NYGÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948473429

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kristin Moseby er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eivind Milton Saaghus som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Eivind Milton Saaghus er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 250.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 250.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre honorarer

Andre honorarer er et tilleggshonorar i forbindelse med styrets arbeid med drenering, samt det faste honoraret til valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 28 000.

Forslag til vedtak:

Andre honorarer settes til kr 28 000.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vask av fasader i Nygård borettslag

Fremmet av: Marthe Kimsås

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering. Det er nå grønske og mørk oppetter veggene.

Styrets innstilling

Styret er positive til innspillet, men har innhentet tilbud fra vaktmester på vask av fasaden, og dette blir ganske dyrt da man ikke kan bruke høytrykkspyler. Tilbudet styret har mottatt er på nesten 300 000 kroner.

Styret vil vurdere dette videre sammen med andre oppgaver, men det må ses i sammenheng med samlet økonomi og vedlikeholdsbehov.

Styret mener dette er for dyrt nå og anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.

Vinteren 2025 ble det gjort en kartlegging og teknisk vurdering av 10 % av våtrommene og varmtvannsberederne i borettslaget. Kartleggingen ble utført av OBOS Prosjekt AS.

Våtrom med tilhørende vann- og avløpsrør samt sluk ble rehabilitert som et fellesprosjekt i 2001, og begynner å nærme seg sin tekniske levetid. Rapportens konklusjon viser at badene generelt har en god teknisk stand, og at det ikke er behov for noen ytterligere utbedringer i nærmeste fremtid.

Bad som er bygget etter forskriftene og som er godt vedlikeholdt kan holde seg i opptil 30 år avhengig av materialer og belastning, ifølge SINTEF Byggforsk. Registrerte forsikringssaker i forvaltningsportalen tilsier ikke problemer eller økende tendens til skader relatert til vann- og avløpsrør i borettslaget.

Med bakgrunn i rapporten og etter en helhetsvurdering av styret, er det ikke behov for å sette i gang utskiftning av bad på nåværende tidspunkt. OBOS Prosjekt sin anbefaling er å skifte ut vann- og avløpsrør med tilhørende våtromsrehabilitering om 5-8 år (2025-2030). Styret foreslår derfor følgende:

Styret planlegger for utskiftning av bad i 2030. I forbindelse med totalrehabilitering av bad bør det også vurderes om det er nødvendig med utskiftning av vann- og avløpsrør, samt kjellerstreck og hovedstoppekraner. Dette innebærer at de beboere som helt eller delvis velger å pusse opp badet nå, må påberegne at badet uansett blir byttet i 2030. Dersom antall forsikringssaker øker før 2030, vil styret vurdere oppgradering av bad tidligere.

Styret vil legge frem en milepælsplan om nye bad i borettslaget på ordinær generalforsamling våren 2026.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Orienteringssak Drenering

På generalforsamlingen i 2023 ble beboerne informert om behovet for drenering rundt våre bygninger. Styret har, etter råd fra OPAK og OBOS Prosjekt, valgt å skifte drenering rundt samtlige hus. Styret har, med hjelp fra OBOS Prosjekt, innhentet tilbud fra flere firmaer, og valget har falt på Tronslien AS. Dreneringen har medført at Nygård Borettslag har måttet ta opp et lån for å finansiere dreneringen, som så langt, i begynnelsen av mai 2025, har hatt en kostnad på ca. 9 mill. kroner.

Arbeidene med dreneringen startet opp i november 2024 og er godt i gang. Dreneringen forventes å være slutført vår/sommer 2025.

Det har blitt utført fuktsikring mot grunnmur med en grunnmursplate og ca. 50 mm isolasjon på utsiden for å hindre kondens på alle hus. Det har blitt utført utskifting av masser langs grunnmuren til drenerende masser. Det har blitt etablert drenerør med fall langs grunnmuren slik at dreneringsvann blir ledet til en dreneringskum eller et fordrøyningsmagasin. Takvann, som i dag har utkastere langs bygningsveggene, vil bli ledet bort fra bygningene i åpne renner mot gangveiene.

Det har blitt skiftet ut avløpsrør/drenerør utvendig i MV305/307. I de øvrige bygningene har dette arbeidet blitt utført tidligere.

I forbindelse med dreneringen er gangveien ved MV 284/286 blitt endret. Søppelcontainere for mat- og papiravfall er allerede flyttet til NT 2. Styret planlegger en bedre renovasjonsløsning på sikt for alle blokkene i Nygård Borettslag.

I slutfasen frem til ferdigstilling av dreneringen vil det bli fylt på med mer jord, kantstein vil bli lagt tilbake, samt at elvestein vil erstatte tidligere prydbusker langs bygningene. Det vil bli sådd med gressfrø for å lage ny gressplen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

Grunnmur og garasjer mot bakgården i Maridalsveien 305/307 er preget av tidens tann og manglende drenering, noe som har ført til skader på bygningsmassen. I mars 2024 ble det derfor gjennomført en befaring av garasjene. Se vedlagte rapport. Styret har vært i dialog med flere aktører og det er foreslått å utbedre de eksisterende skadene, men først etter at dreneringen er fullført, noe som blir gjort sommeren 2025.

Uavhengig av nødvendighet vedlikeholde er dette en god anledning til å oppgradere garasjene med nye dører og elbilladere for å øke standarden og sikre en mer moderne og funksjonell løsning for beboerne. En oppgradering vil kunne gi bedre sikkerhet, økt brukervennlighet og tilrettelegging for en fremtid med flere elbiler. Imidlertid vil også en oppgradering med nye garasjedører og el-billader medføre økt kostnad for leietagerne av garasjeplasser.

Å utbedre grunnmur og garasje er nødvendig og må gjennomføres. Ved et positivt vedtak på generalforsamlingen tar styret sikte på å gjennomføre prosjektet vinteren/vår 2025/2026. Styret har to alternativer dersom forslaget vedtas.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 37

Antall stemmer mot saken: 12

Antall blanke stemmer: 6

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Ved reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen oppgraderes også standarden på garasjene med nye garasjedører, elbilladere og andre forbedringer. Dette vil koste 3,6 mill. kroner. Styret doble prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 29

Antall stemmer for vedtak 2: 14

Antall blanke stemmer: 6

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag

Nygård borettslag har to fellesvaskerier, henholdsvis i Nygård terrasse 2 og Maridalsveien 309. Under strømkrisen i 2022/2023 ble tørkerommene avstengt, og beboerne har siden enten tørket klær på tørkeloftene (12 stk), tørketrommel i vaskeriene (2 stk) eller i leilighetene.

Fra 1. februar 2024 ble det innført brukerbetaling for vaskeriene i Nygård borettslag. For tiden, 2025, er brukerbetalingen per år 1800 kr for ubegrenset bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

I 2024 var det 14 andelseiere som betalte for å bruke vaskerommene. Styret estimerer at det var ca. 25 brukere av vaskeriene før innføringen av brukerbetaling i 2024. Det er 72 andelseiere i borettslaget.

I 2023 kjøpte borettslaget inn én ny vaskemaskin til en innkjøpspris på 97 000 kr, og en ny tørketrommel til en innkjøpspris på 82 000 kr. Installeringskostnader er inkludert i beløpene over. Borettslaget eier til sammen fire vaskemaskiner (produksjonsår 1986, 1988, 1998 og 2023) og to tørketromler (1998 og 2023). Flere av disse maskinene har overskredet sin tekniske levealder.

Å kjøpe inn en ny vaskemaskin og ny tørketrommel vil koste cirka 190 000 kr. Dette er et minimum for å opprettholde begge vaskeriene. Å opprettholde ett vaskeri vil koste minimum 100 000 kr for innkjøp av en vaskemaskin

I 2024 har borettslaget hatt 16 000 kroner i service- og reparasjonskostnader på maskinene. Kostnadene er knyttet til feilbruk og fordi maskinene er gamle. I tillegg er det brukt ca. 32 000 kr i strøm for de to vaskeriene i 2024. Da er strømstøtte trukket fra. Brukerbetalingen for vaskeriene for borettslaget var 19 350 kr i 2024.

Borettslaget står overfor et veivalg: Skal vi videreføre to vaskerom eller skal vi redusere til ett vaskerom? Hvis borettslaget kun skal ha ett vaskerom, vil styret anbefale å videreføre vaskeriet i Maridalsveien 309. Bakgrunnen for at styret peker på videre drift av vaskeriet i Maridalsveien 309 er at det er flest beboere som bruker dette.

Subsidie per andelseier/bruker er 48 000 kr – 19 350 kr = 28 650 kr delt på 14 brukere = 2046 kr per bruker per år.


Styret vil invitere beboerne til en diskusjon i denne saken. Det er mulig å legge inn kommentarer i denne saken som styret tar med seg i det videre arbeidet.

Styret inviterer også beboerne til å gi uttrykk for hvilken vei de synes styret bør arbeide: forslag til vedtak er dermed rådgivende vedtak for styrets videre arbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1. Styret bør arbeide for å opprettholde to vaskerier, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

2. Styret bør arbeide for å videreføre kun ett vaskeri, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026 og alternativ bruk av lokalet.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 9

Antall stemmer for vedtak 2: 42

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak

Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom. Styret i borettslaget vil i 2025 ha en gjennomgang av bomberommene i borettslaget for å forsikre oss at de er i henhold til forskrifter og regelverk. Styret vil komme med en redegjørelse om dette på neste ordinære generalforsamling. Det er myndighetene som bestemmer om når krav av klargjøring og rydding av bomberom skal iverksettes. Hvis et slikt krav kommer, må beboere med bod eller sykkel i bomberommene fjerne dette innen 72 timer.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

0121 Nygård Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder 1 år foreslås:

Christoffer Wiig Skovveien 26

B. Som styremedlemmer 2 år foreslås:

Marit Elisabeth Helland Maridalsveien 286

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

Som styremedlemmer 1 år foreslås:

Ida Elise Råbøl Kunzendorf Maridalsveien 311

Magnus Annweiler Maridalsveien 286

C. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem 1.

Vegard Thilo Halleland Nygård Terrasse 2

Varamedlemmer

Per Henric Söderlund Nygård Terrasse 10

Andreas Midtgaard Johansen Nygård Terrasse 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

E. Som valgkomité foreslås:

Leder

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6.

Medlemmer valgkomiteen:

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

Gjermund Winnæs Nygård Terrasse 8

14.03.2025

For valgkomiteen, Nygård Borettslag

Elizabeth Kimsås

Innstilling

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Eid Wiig (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marit Elisabeth Helland (42 stemmer)

Bjørn Håkan Rytterlund (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Elisabeth Helland

Bjørn Håkan Rytterlund

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Matfeld Annweiler (43 stemmer)

Ida Elise Råbøl Kunzendorf (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnus Matfeld Annweiler

Ida Elise Råbøl Kunzendorf

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vegard Thilo Halleland (43 stemmer)

Andreas Midtgaard Johansen (41 stemmer)

Per Henric Söderlund (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vegard Thilo Halleland

Andreas Midtgaard Johansen

Per Henric Söderlund

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Håkan Rytterlund (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Håkan Rytterlund

15. Valg av valgkomité

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Aasta Siri Schawlann (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aasta Siri Schawlann

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon McDonald Aursnes (42 stemmer)

Gjermund Winnæs (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon McDonald Aursnes

Gjermund Winnæs

Nabolagsprofil

Maridalsveien 311 - Nabolaget Østre Nygård/Badebakken - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Blåsbortveien Linje 51, 54	2 min	0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	7 min	0.5 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	7 min	0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	9 min	0.8 km
Storo Linje 11, 12, 18	18 min	1.7 km

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	10 min	0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	14 min	1.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	15 min	1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min	1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min	0.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

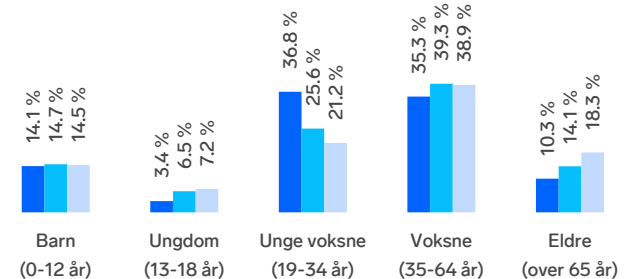
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Nygård/Badebakken	1 228	613
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min	0.2 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 14 barn	3 min	0.2 km
Montessorribhg. Solsikken Maristova (1-2 ... 12 barn	8 min	0.7 km


Dagligvare

Coop Mega Nydalen	7 min	
Spar Tåsen Post i butikk	8 min	0.7 km

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

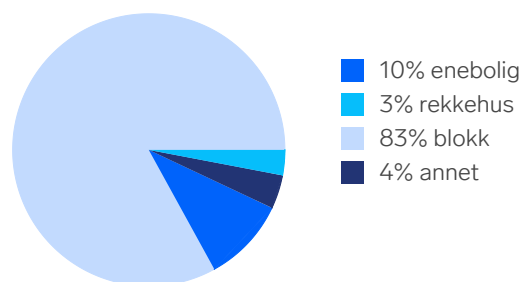
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

-  Tåsen skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km
-  Bakkehaugen 10 min 
Ballspill 0.9 km
-  EVO Nydalen 8 min 
-  CrossFit Oslo 8 min 

Boligmasse






«Badebakken er et barnevennlig område med flotte grøntarealer.»

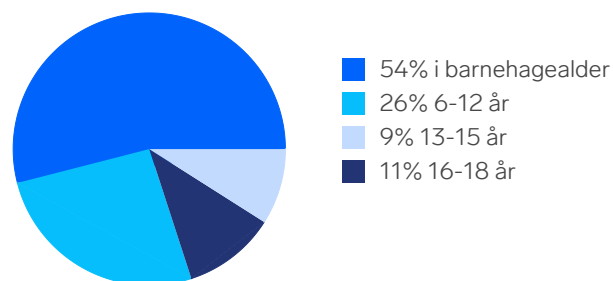
Sitat fra en lokalkjent



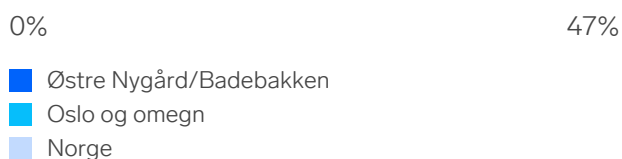
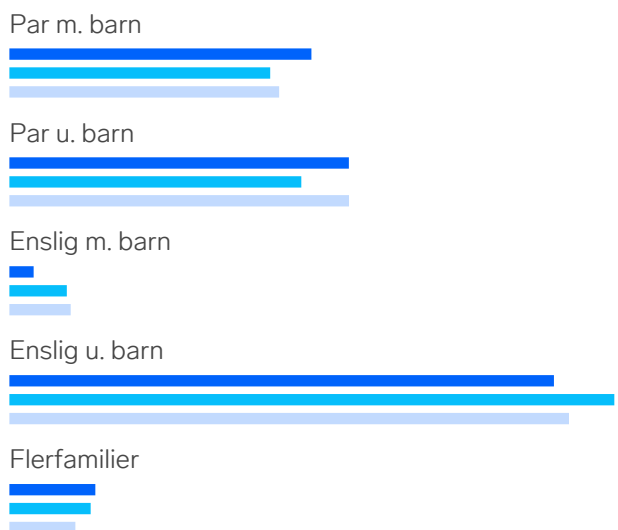
Varer/Tjenester

-  Torgbygget 8 min 
-  Apotek 1 Nydalen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

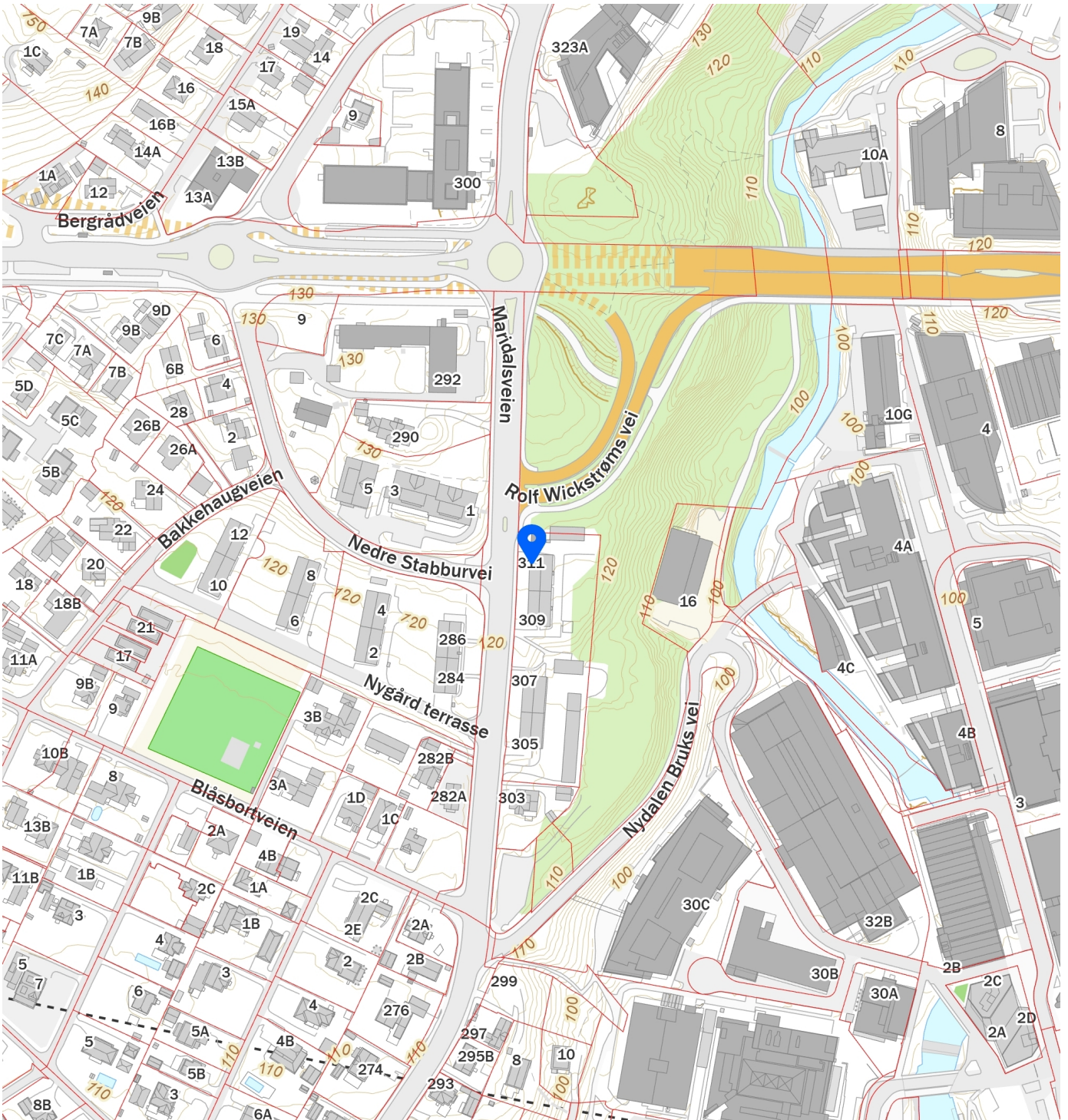
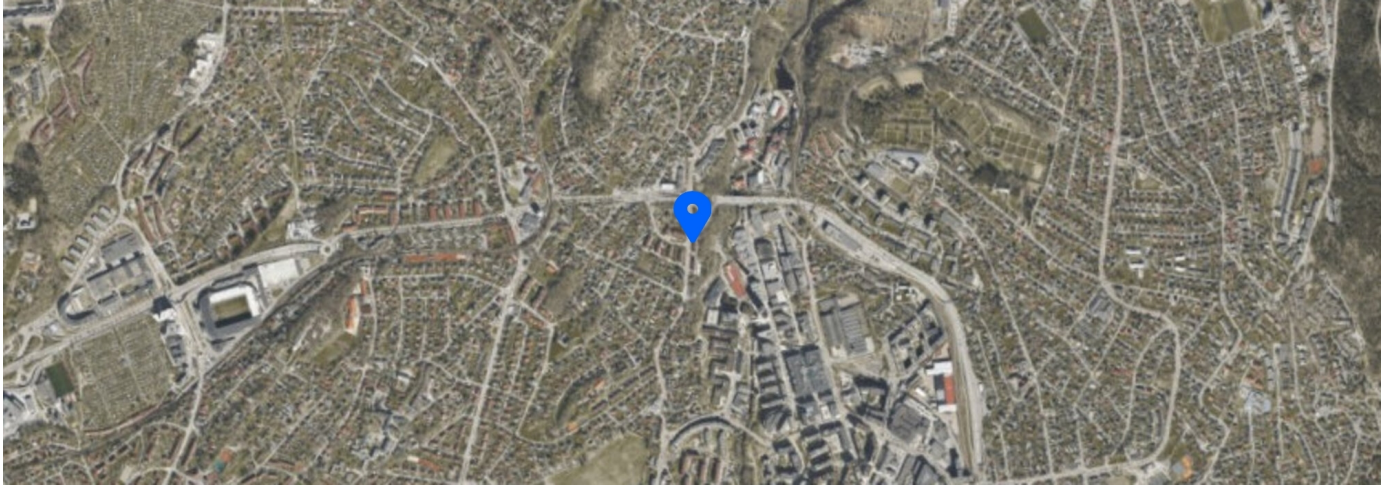


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



HUSORDENSREGLER FOR NYGÅRD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2024

§ 1 Hensikt

Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og husordensregler. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i borettslagets eiendom. Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper ulempe eller sjenanse for andre.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 2 Ro

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. I helger – det vil si på lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 09.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt før 09 på lørdager, og ikke etter 20.00 noen dager.

Søndag skal det ikke utføres støyende arbeider.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

§ 3 Fellesområdene

Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesareal. Fellesarealer er oppganger /trappeløp, kjeller, loft, eller plen. Husk at våre oppganger er rømningsveier i tilfelle brann. Fottøy skal ikke oppbevares i trappeløp. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, større leker og lignende skal plasseres i sykkelrom.

Det er ikke lov å mate dyr eller fugler på borettslagets område, hverken fra balkong eller ved å legge ut mat, rester av brød på bakken osv.

Det er forbud mot alle typer elektriske installasjoner bortsett fra lyskilde i lofts- og kjellerboder.

Forbud mot å lade batterier til el-sykkel eller el-sparkesykkel ol. i fellesareal og sykkelbod. Forbudet gjelder også lading i lofts- eller kjellerbod.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

§ 4 Terrasse/balkong

For å unngå skade må beboere i 3 etasje påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det er ikke tillatt å riste tepper etc. på balkongen.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen er ikke tillatt

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong og papir legges i egen papirbeholder. Gavepapir regnes som restavfall. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Brudd på ovennevnte medfører gebyr for borettslaget, eventuelt at avfall ikke fjernes.

Det må ikke hensettes avfall/gjenstander i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade som utskifting av vinduer, verandadører, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Borettslaget er tilsluttet SFTY AS brannsikkerhet og alle fellesarealer og leiligheter er utstyrt med røykvarslere. Batterier i røykvarslere utleveres en gang per år i regi av borettslaget.

Alle beboere plikter å lese branninstrukser som henger ved postkassene i alle oppganger og i fellesvaskerier!

Beboer er ansvarlig for at det finnes tilstrekkelig med røykvarslere og minst ett brannslukkingsapparat i sin leilighet. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere og brannslukkingsapparater minst en gang pr. år i egen leilighet.

Brannslukningsapparat i leilighetene skiftes ut hvert femte år og hvert år i fellesområdene i regi av borettslaget.

§ 9 Vedfyring

Parafinbrennere eller pelletsovner er ikke tillatt å bruke. Våre piper er rehabilitert med innvendige stålrør og vi har dispensasjon fra Oslo brann og redning for bruk av ovner i leilighetene.

Ved bruk av vedovn må det sørges for rikelig tilgang av frisk luft via ventil over balkongdør. Er ventil over balkongdør tettet igjen eller i ustand, er det ikke tillatt å fyre i leiligheten før dette er utbedret. Det er den enkelte andelseier (beboer) som har ansvaret for at ventil over balkongdør fungerer og brukes ved fyring. Det oppfordres til å benytte rentbrennende ovner i leilighetene.

§ 10 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholdere i loft- eller kjellerbod.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret dersom klager ønsker bistand.

§ 13 Vaskerier

Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy for andre enn beboerne og deres husstander. Vaskeriet i Nygård terrasse 2 kan kun benyttes av beboere i Nygård terrasse og vaskeriet i Maridalsveien 309 kan kun benyttes av beboere i Maridalsveien. Vaskeriene har vaskemaskiner, tørketrommel og elektrisk kaldrulle. Det er ikke tillatt å vaske tekstiler med dun og fjær som dyner, puter, jakker mm.

Tilgang til vaskeri oppnås ved å betale en årlig avgift. Avgiften betales en gang per år og kreves inn av Obos. Avtalen er bindende for ett år.

Vaskeriene brukes etter tur ifølge oppsatt liste kl. 08.00–22.00 på hverdager og kl.08.00–20.00 på lørdager og søndager.

Vasketid er delt i to vaskeøkter, på hverdager kl. 08.00–15.00 og kl. 15.00–22.00 og på lørdager og søndager kl. 08.00–14.00 og kl. 14.00–20.00. Det er kun tillat å reservere én tid av gangen, ny tid skrives opp tidligst den dagen man vasker.

Vaskeriet må tas i bruk innen to timer av vaskeøktens start, ellers kan andre benytte vaskeriet. Når de som har vasketid er ferdig med sin vaskeøkt oppfordres det til å sette et kryss over bestillingen av vasketid. Dette vil markere at vaskeriet er ledig, og andre vil da kunne benytte resterende vasketid.

Vaskeriet og rulle rengjøres etter bruk.

Ødelegging på grunn av skjødesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar.

Tørking av tøy kan gjøres på tørkeloftet i egen oppgang.

Tørkebåser på oversiden av Nygårds terrasse 4 og 8 og utenfor Maridalsveien 309, skal bare benyttes til tørk av vasketøy og lufting av sengeklær.

Matter og tepper kan bare luftes og bankes på hverdager og lørdager til kl. 18.00. Tørkeplassen skal ikke være i bruk søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

§ 14 Bad, W.C., kraner og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser. Feil ved rør, sanitært eller elektrisk anlegg må meldes snarest til styret.

Det må ikke kastes noe i klosettet som kan føre til tilstopping.

§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

HUSORDENSREGLER FOR NYGÅRD BORETTSLAG, sist endret på generalforsamling 10.05.2023.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. I helger – det vil si på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt før 09 på lørdager, og ikke etter 20.00 noen dager. Søndag skal det ikke utføres støyende arbeider.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesareal, oppganger og korridorer. Barnevogner og sykler plasseres i sykkelrom.

Det er forbud mot alle typer elektriske installasjoner bortsett fra lyskilde i lofts- og kjellerboder.

Forbud mot å lade batterier til el-sykkel eller el-sparkesykkel ol. i fellesareal og sykkelbod. Forbudet gjelder også lading i lofts- eller kjellerbod.

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholdere i loft- eller kjellerbod.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i riktig type pose (farge). Papp, kartong, og papir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Større ombygging av leilighet, kan ikke foretas uten godkjenning fra styret. Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, parabol,

endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9.

Oppvarming – lufting

Parafinbrennere eller pelletsovner kan ikke benyttes, da våre piper er rehabilitert med innvendige stålrør. Ved bruk av peis/ovn må det sørges for rikelig tilgang av frisk luft via ventil over balkongdør. Er ventil over balkongdør tettet igjen eller i ustand er det ikke lov å fyre i leiligheten før dette er utbedret.

Det er den enkelte andelseiere (beboer) som har ansvaret for at ventil over balkongdør fungerer og brukes ved fying.

Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Vaskerier

Vaskeriene brukes etter tur ifølge oppsatt liste kl. 08.00–22.00 på hverdager og kl. 08.00–20.00 på lørdager og søndager.

Vaskeøktene er delt i to vaskeøkter, på hverdager kl. 08.00–15.00 og kl. 15.00–22.00 og på lørdager og søndager kl. 08.00–14.00 og kl. 14.00–20.00. Det er kun tillat å reservere én tid av gangen, ny tid skrives opp tidligst den dagen man vasker.

Vaskeriet må tas i bruk innen to timer av vaskeøktens start, ellers kan andre benytte

vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy for andre enn beboerne og deres husstander. Vaskeriet og rulle rengjøres etter bruk. Ødelegging på grunn av skjødesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar. Når de som har vasketid er ferdig med vasken, oppfordres det til å sette et kryss over bestillingen av vasketid, dette vil markere at vaskeriet er ledig, og andre vil da kunne benytte resterende vasketid.

Tørkeplassene ute skal bare brukes til tørk av vasketøy og lufting av sengeklær. Matter og tepper kan bare luftes og bankes på hverdager og lørdager til kl. 18.00. Tørkeplassen skal ikke være i bruk søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

Vaskeriet i Nygård terrasse 2 kan kun benyttes av beboere i Nygård terrasse 2–4, 6–8 og 10–12. Vaskeriet i Maridalsveien 309 kan kun benyttes av beboere i Maridalsveien 284–286, 305–307 og 309–311.

§ 13. Bad, W.C., kraner og ledninger

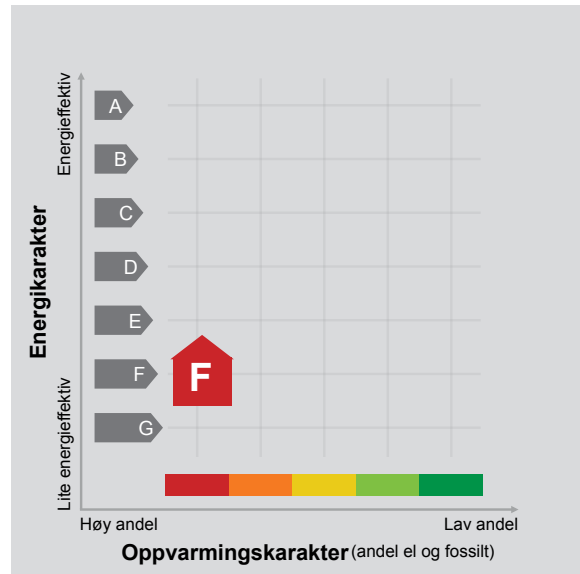
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser. Feil ved rør, sanitært eller elektrisk anlegg må meldes snarest til styret. Det må ikke kastes noe i klosettet som kan føre til tilstopping.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NYGÅRD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0872
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80159277
Merkenummer	Energiattest-2025-238545
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1950
Bygningsmateriale:
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 311	80159277	H0302	0	0	72
Nygård terrasse 12	80159048	H0302	0	0	60
Maridalsveien 307	80159269	H0302	0	0	68
Nygård terrasse 8	80159218	H0302	0	0	64
Maridalsveien 286	80159064	H0302	0	0	52
Nygård terrasse 4	80159056	H0302	0	0	56

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1950

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	58 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	66 m ²
Totalt BRA	66 m ²
Oppvarmet luftvolum	158 m ³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	66,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	128,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	197,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 747 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,28 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 156 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,28 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 747 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 747 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 747 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260183
Adresse	Maridalsveien 311		
Postnr.	0872	Sted	OSLO
Selgers navn	Solveig Strømme		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

06/16

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år, minus 2 år i Paris

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:
SS

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Har vært litt lekkasje under vasken på kjøkkenet, feilen ligger i at pakningen er gammel, og dette blir fikset.

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Tett sluk om man ikke renser godt nok. Både dusj og vaskemaskin går hit.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Yttertak

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kan oppleves som noe dårlig trekk i pipe. Jeg har brukt den i 8 år, så den funker som den skal. Men man oppleves som litt vanskelig når man skal legge på nye vedkubber.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

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

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

Drenering rundt hele borettslaget, i regi av borettslaget - så derfor har jeg ikke videre dokumentasjon, men kan hentes av styre. Tronslien AS gjennomførte drenering og Obos Prosjekt AS var prosjekt- og byggeleder.

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

Nei Ja

Forklar:

Tronslien AS gjennomførte drenering og Obos Prosjekt AS var prosjekt- og byggeleder. Borettslaget skal sitte på dokumentasjon.

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
SS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

Nei Ja

Av hvem?:

Kontroll ble utført i 2022 av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Signal for varsling av jordfeil var ikke hørbart/synlig, og utstyr for jordfeilvarsling var feilkoblet. Dette medførte i full oppdatering av sikringssskap med demontering av gammelt utstyr og montering av nytt. Har dokumentasjon.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hovedsoverommet delt i to. Satt opp en vegg, og lagt gulv i det som nå er et tredje soverom. Disse endringene ble gjort av tidligere eier så når vet jeg ikke, og det er ikke gjort noen endringer etter jeg kjøpte i 2016.

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

Nei Ja

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hva er verdiene?:

Styret har kontroll over radonmåling, og jeg finner ikke noen direkte resultater - men det ble utført en måling i 2025.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det gjøres nå om en leilighet som tidligere ble brukt til utleie, til salg som skal gi inntekt til borettslagets egenkapital. I utgangspunktet skal det holde felleskostnadene nede, men nevner det her. Styret har mer informasjon.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er to bil-ladere i borettslaget, men ut i fra hva jeg ser på borettslaget app så funker de ikke 100 % til en hver tid.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Toalettet har noen ganger litt tregt nedtrekk - og trenger tid for å hente seg inn om man skal trekke ned to ganger. Har vært sånn i 10+ år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 06.04.2026

Signert av Solveig Strømme



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 121

NYGÅRD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYGÅRD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/121>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte om saker til generalforsamlingen på Tåsen seniorsenter 20. mai kl. 18.00.

Ev. manuelle stemmer kan leveres styret på informasjonsmøte.

Dersom 10% av andelseierne krever at generalforsamlingen avholdes fysisk etter at innkallingen er sendt ut, skal styret tilrettelegge for at dette blir gjennomført dersom kravet kommer innenfor rimelig tid, det vil være innenfor et par dager etter at innkallingen er gjort kjent. Ny innkalling vil da sendes ut.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Vask av fasader i Nygård borettslag

8. Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.
9. Orienteringssak Drenering
10. Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307
11. Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag
12. Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRD BORETTSLAG

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

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eivind Milton Saaghus som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Eivind Milton Saaghus er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 0121 Nygård Borettslag.pdf
5. S 121 Årsregnskap 2024 Nygård borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf
7. 3.02 0121 Nygård Borettslag-betong befaring 09.04.2024 (ID 170698) rev1 (ID 170854).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 250.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 250.

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer er et tilleggshonorar i forbindelse med styrets arbeid med drenering, samt det faste honoraret til valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 28 000.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 28 000.

Sak 7

Vask av fasader i Nygård borettslag

Forslag fremmet av:

Marthe Kimsås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering. Det er nå grønske og mørk oppetter veggene.

Styrets innstilling

Styret er positive til innspillet, men har innhentet tilbud fra vaktmester på vask av fasaden, og dette blir ganske dyrt da man ikke kan bruke høytrykkspyler. Tilbudet styret har mottatt er på nesten 300 000 kroner.

Styret vil vurdere dette videre sammen med andre oppgaver, men det må ses i sammenheng med samlet økonomi og vedlikeholdsbehov.

Styret mener dette er for dyrt nå og anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering.

Sak 8

Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinteren 2025 ble det gjort en kartlegging og teknisk vurdering av 10 % av våtrommene og varmtvannsberederne i borettslaget. Kartleggingen ble utført av OBOS Prosjekt AS.

Våtrom med tilhørende vann- og avløpsrør samt sluk ble rehabilitert som et fellesprosjekt i 2001, og begynner å nærme seg sin tekniske levetid. Rapportens konklusjon viser at badene generelt har en god teknisk stand, og at det ikke er behov for noen ytterligere utbedringer i nærmeste fremtid.

Bad som er bygget etter forskriftene og som er godt vedlikeholdt kan holde seg i opptil 30 år avhengig av materialer og belastning, ifølge SINTEF Byggforsk. Registrerte forsikringssaker i forvaltningsportalen tilsier ikke problemer eller økende tendens til skader relatert til vann- og avløpsrør i borettslaget.

Med bakgrunn i rapporten og etter en helhetsvurdering av styret, er det ikke behov for å sette i gang utskiftning av bad på nåværende tidspunkt. OBOS Prosjekt sin anbefaling er å skifte ut vann- og avløpsrør med tilhørende våtromsrehabilitering om 5-8 år (2025-2030). Styret foreslår derfor følgende:

Styret planlegger for utskiftning av bad i 2030. I forbindelse med totalrehabilitering av bad bør det også vurderes om det er nødvendig med utskiftning av vann- og avløpsrør, samt kjellerstrek og hovedstoppekraner. Dette innebærer at de beboere som helt eller delvis velger å pusse opp badet nå, må påberegne at badet uansett blir byttet i 2030. Dersom antall forsikringssaker øker før 2030, vil styret vurdere oppgradering av bad tidligere.

Styret vil legge frem en milepælsplan om nye bad i borettslaget på ordinær generalforsamling våren 2026.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 9

Orienteringssak Drenering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2023 ble beboerne informert om behovet for drenering rundt våre bygninger. Styret har, etter råd fra OPAK og OBOS Prosjekt, valgt å skifte drenering rundt samtlige hus. Styret har, med hjelp fra OBOS Prosjekt, innhentet anbud fra flere firmaer, og valget har falt på Tronslien AS. Dreneringen har medført at Nygård Borettslag har måttet ta opp et lån for å finansiere dreneringen, som så langt, i begynnelsen av mai 2025, har hatt en kostnad på ca. 9 mill. kroner.

Arbeidene med dreneringen startet opp i november 2024 og er godt i gang. Dreneringen forventes å være slutført vår/sommer 2025.

Det har blitt utført fuktsikring mot grunnmur med en grunnmursplate og ca. 50 mm isolasjon på utsiden for å hindre kondens på alle hus. Det har blitt utført utskifting av masser langs grunnmuren til drenerende masser. Det har blitt etablert drenerør med fall langs grunnmuren slik at dreneringsvann blir ledet til en drenskum eller et fordrøyningsmagasin. Takvann, som i dag har utkastere langs bygningsveggene, vil bli ledet bort fra bygningene i åpne renner mot gangveiene.

Det har blitt skiftet ut avløpsrør/drensrør utvendig i MV305/307. I de øvrige bygningene har dette arbeidet blitt utført tidligere.

I forbindelse med dreneringen er gangveien ved MV 284/286 blitt endret. Søppelcontainere for mat- og papiravfall er allerede flyttet til NT 2. Styret planlegger en bedre renovasjonsløsning på sikt for alle blokkene i Nygård Borettslag.

I slutfasen frem til ferdigstilling av dreneringen vil det bli fylt på med mer jord, kantstein vil bli lagt tilbake, samt at elvestein vil erstatte tidligere prydbusker langs bygningene. Det vil bli sådd med gressfrø for å lage ny gressplen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 10

Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Grunnmur og garasjer mot bakgården i Maridalsveien 305/307 er preget av tidens tann og manglende drenering, noe som har ført til skader på bygningsmassen. I mars 2024 ble det derfor gjennomført en befaring av garasjene. Se vedlagte rapport. Styret har vært i dialog med flere aktører og det er foreslått å utbedre de eksisterende skadene, men først etter at dreneringen er fullført, noe som blir gjort sommeren 2025.

Uavhengig av nødvending vedlikeholde er dette en god anledning til å oppgradere garasjene med nye dører og elbilladere for å øke standarden og sikre en mer moderne og funksjonell løsning for beboerne. En oppgradering vil kunne gi bedre sikkerhet, økt brukervennlighet og tilrettelegging for en fremtid med flere elbiler. Imidlertid vil også en oppgradering med nye garasjedører og el-billader medfører økt kostnad for leietagerne av garasjeplasser.

Å utbedre grunnmur og garasje er nødvendig og må gjennomføres. Ved et positivt vedtak på generalforsamlingen tar styret sikte på å gjennomføre prosjektet vinteren/vår 2025/2026. Styret har to alternativer dersom forslaget vedtas.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307
- Mot Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

2. Ved reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen oppgraderes også standarden på garasjene med nye garasjedører, elbilladere og andre forbedringer. Dette vil koste 3,6 mill. kroner. Styret doble prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nygård borettslag har to fellesvaskerier, henholdsvis i Nygård terrasse 2 og Maridalsveien 309. Under strømkrisen i 2022/2023 ble tørkerommene avstengt, og beboerne har siden enten tørket klær på tørkeloftene (12 stk), tørketrommel i vaskeriene (2 stk) eller i leilighetene.

Fra 1. februar 2024 ble det innført brukerbetaling for vaskeriene i Nygård borettslag. For tiden, 2025, er brukerbetalingen per år 1800 kr for ubegrenset bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

I 2024 var det 14 andelseiere som betalte for å bruke vaskerommene. Styret estimerer at det var ca. 25 brukere av vaskeriene før innføringen av brukerbetaling i 2024. Det er 72 andelseiere i borettslaget.

I 2023 kjøpte borettslaget inn én ny vaskemaskin til en innkjøpspris på 97 000 kr, og en ny tørketrommel til en innkjøpspris på 82 000 kr. Installeringskostnader er inkludert i beløpene over. Borettslaget eier til sammen fire vaskemaskiner (produksjonsår 1986, 1988, 1998 og 2023) og to tørketromler (1998 og 2023). Flere av disse maskinene har overskredet sin tekniske levealder.

Å kjøpe inn en ny vaskemaskin og ny tørketrommel vil koste cirka 190 000 kr. Dette er et minimum for å opprettholde begge vaskeriene. Å opprettholde ett vaskeri vil koste minimum 100 000 kr for innkjøp av en vaskemaskin

I 2024 har borettslaget hatt 16 000 kroner i service- og reparasjonskostnader på maskinene. Kostnadene er knyttet til feilbruk og fordi maskinene er gamle. I tillegg er det brukt ca. 32 000 kr i strøm for de to vaskeriene i 2024. Da er strømstøtte trukket fra. Brukerbetalingen for vaskeriene for borettslaget var 19 350 kr i 2024.

Borettslaget står overfor et veivalg: Skal vi videreføre to vaskerom eller skal vi redusere til ett vaskerom? Hvis borettslaget kun skal ha ett vaskerom, vil styret anbefale å videreføre vaskeriet i Maridalsveien 309. Bakgrunnen for at styret peker på videre drift av vaskeriet i Maridalsveien 309 er at det er flest beboere som bruker dette.

Subsidie per andelseier/bruker er 48 000 kr – 19 350 kr = 28 650 kr delt på 14 brukere = 2046 kr per bruker per år.

Styret vil invitere beboerne til en diskusjon i denne saken. Det er mulig å legge inn kommentarer i denne saken som styret tar med seg i det videre arbeidet.

Styret inviterer også beboerne til å gi uttrykk for hvilken vei de synes styret bør arbeide: forslag til vedtak er dermed rådgivende vedtak for styrets videre arbeid.

Forslag til vedtak 1

1. Styret bør arbeide for å opprettholde to vaskerier, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026.

Forslag til vedtak 2

2. Styret bør arbeide for å videreføre kun ett vaskeri, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026 og alternativ bruk av lokalet.

Sak 12

Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom. Styret i borettslaget vil i 2025 ha en gjennomgang av bomberommene i borettslaget for å forsikre oss at de er i henhold til forskrifter og regelverk. Styret vil komme med en redegjørelse om dette på neste ordinære generalforsamling. Det er myndighetene som bestemmer om når krav av klargjøring og rydding av bomberom skal iverksettes. Hvis et slikt krav kommer, må beboere med bod eller sykkel i bomberommene fjerne dette innen 72 timer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

0121 Nygård Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder 1 år foreslås:

Christoffer Wiig Skovveien 26

B. Som styremedlemmer 2 år foreslås:

Marit Elisabeth Helland Maridalsveien 286

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

Som styremedlemmer 1 år foreslås:

Ida Elise Råbøl Kunzendorf Maridalsveien 311

Magnus Annweiler Maridalsveien 286

C. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem 1.

Vegard Thilo Halleland Nygård Terrasse 2

Varamedlemmer

Per Henric Söderlund Nygård Terrasse 10

Andreas Midtgaard Johansen Nygård Terrasse 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Håkan Rytterlund Maridalsveien 305

E. Som valgkomité foreslås:

Leder

Aasta Siri Schawlann Nygård Terrasse 6.

Medlemmer valgkomiteen:

Jon Macdonald Aursnes Maridalsveien 305

Gjermund Winnæs Nygård Terrasse 8

14.03.2025

For valgkomiteen, Nygård Borettslag

Elizabeth Kimsås

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christoffer Eid Wiig

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Håkan Rytterlund
- Marit Elisabeth Helland

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Elise Råbøl Kunzendorf
- Magnus Matfeld Annweiler

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Midtgaard Johansen
- Per Henric Söderlund
- Vegard Thilo Halleland

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Björn Håkan Rytterlund
-

Sak 15

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Aasta Siri Schawlann

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gjermund Winnæs
 - Jon McDonald Aursnes
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christoffer Eid Wiig	Skovveien 26
Styremedlem	Anne Grethe Høvik	Maridalsveien 286
Styremedlem	Marit Elisabeth Helland	Maridalsveien 286
Styremedlem	Ida Elise Råbøl Kunzendorf	Maridalsveien 311
Styremedlem	Björn Håkan Rytterlund	Maridalsveien 305
Varamedlem	Andreas Midtgaard Johansen	Nygård Terrasse 8
Varamedlem	Vegard Thilo Halleland	Nygård Terrasse 2
Varamedlem	Per Henric Söderlund	Nygård Terrasse 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Björn Håkan Rytterlund	Maridalsveien 305
----------	------------------------	-------------------

Valgkomiteen

Jon Macdonald Aursnes	Maridalsveien 305
Elizabeth Kimsås	Maridalsveien 284
Aasta Siri Schawlann	Nygård Terrasse 6

Kontaktinformasjon

Styret: nygard@styrerommet.no.

Se Nygård Borettslags hjemmeside på vibbo.no/nygard for ytterligere informasjon.

Vibbo: Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nygård Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Nygård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473429, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 58/169,170,183 og 188. Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 15 329 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Nygård Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I 2024/2025 har styret, i tillegg til ordinær drift, konsentrert sin innsats om store prosjekter.

- **Drenering:** Styret har igangsatt og fått gjennomført dreneringsprosjektet i borettslaget. Arbeidet utføres av OBOS Prosjekt og Tronslien AS. Prosjektet anses som avsluttet sommeren 2025.
- **Utvikling/salg av næringslokaler til bolig:** Styret har aktivt jobbet videre med omgjøring av tidligere næringslokaler i Maridalsveien 284 og Nygård terrasse 6 til boliger. En milepæl ble nådd da Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i februar 2025 godkjente søknaden om å bygge boliger ved å gi rammetillatelse til borettslaget. Målet er å få på plass boliger i 2025/2026, der overskudd fra salg vil gi et sunt tilskudd til borettslagets økonomi. Våren 2025 har styret inngått avtale med et eiendomsmeglersfirma for salg av lokalene.
- **Skadedyrbekjempelse:** Nygård borettslag har inngått en ny avtale om skadedyrbekjempelse med Rentokil. Det vil bli satt ut nye bokser som skrus fast i vegg. Disse blir overvåket elektronisk og er effektive uten å bruke gift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntekter er ca. 60 000 lavere enn budsjettert grunnet senere innkreving fra garasjelaget for 2. halvår, samt noe eiendomsskatt og avvik for innkreving parkering/garasje.

Driftskostnader: avviket på drift og vedlikehold gjelder i hovedsak drenering, som finansieres ved låneopptak og senere delvis salg av tidligere utleielokaler. Kostnader for energi/fyring samt andre driftskostnader er noe lavere enn budsjettert.

Resultat

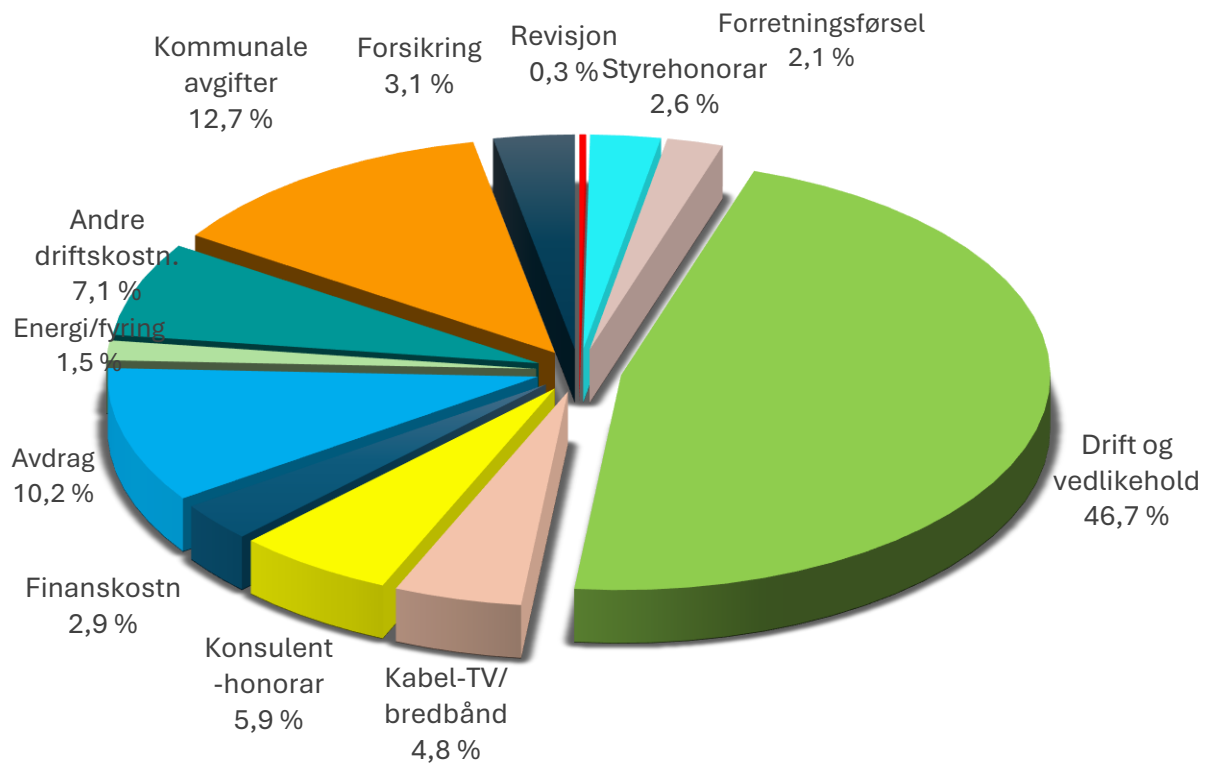
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget har negative disp. midler per 31.12.2024. Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2025. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 8% fra 01.02.2025. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025."

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt bl.a. forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nygård Borettslag.

Lån

Nygård Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente på henholdsvis 5,64% og 5,69% per 07.05.25 og gjenstående løpetid er fram til 30.06.28 og 30.12.54. Det siste lånet har avdragsfrihet til fram til januar 2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht informasjon til styret av 30.11.24.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nygård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygård Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NYGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 429, KUNDENR. 121

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-13 206	408 524
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 324 031	239 216
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-682 938	-658 599
Innsk. øremerk. bankkto		-4 196	-2 347
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 011 165	-421 730
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-2 024 370	-13 205
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		101 465	166 303
Kortsiktig gjeld		-2 125 835	-179 508
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-2 024 370	-13 205

NYGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 429, KUNDENR. 121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 623 314	3 589 676	4 686 000	4 743 000
Andre inntekter	3	85 624	58 511	84 800	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 708 938	3 648 187	4 770 800	4 828 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 324	-23 970	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-176 605	-169 000	-176 605	-188 250
Revisjonshonorar	6	-17 000	-9 125	-9 600	-10 000
Andre honorarer		-3 000	-1 000	-3 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-141 175	-134 070	-142 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-396 272	-122 445	-400 000	-50 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-3 120 612	-758 351	-510 000	-500 000
Forsikringer		-203 738	-163 451	-215 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-850 741	-752 165	-833 800	-950 000
Energi/fyring		-98 844	-112 053	-138 000	-138 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 132	-306 500	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	10	-473 829	-644 951	-524 000	-544 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 842 670	-3 211 480	-3 311 405	-3 189 250
DRIFTSRESULTAT		-1 133 732	436 707	1 459 395	1 638 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 831	5 405	0	0
Finanskostnader	12	-196 129	-202 896	-196 200	-577 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 298	-197 491	-196 200	-577 000
ÅRSRESULTAT		-1 324 031	239 216	1 263 195	1 061 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	239 216		
Fra opptjent egenkapital		-1 324 031	0		

NYGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 948 473 429, KUNDENR. 121

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 235 425	4 235 425
Tomt		911 148	911 148
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		130 340	110 801
SUM ANLEGGSMIDLER		5 276 914	5 257 375
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	16 294
Forskuddsbetalte kostnader		97 149	114 565
Driftskonto OBOS-banken		0	29 412
Driftskonto OBOS-banken II		4 311	4 016
Sparekonto OBOS-banken		4	2 015
SUM OMLØPSMIDLER		101 464	166 303
SUM EIENDELER		5 378 379	5 423 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		91 774	1 415 804
SUM EGENKAPITAL		98 974	1 423 004
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 746 959	3 429 897
Borettsinnskudd	16	277 200	277 200
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak		123 411	108 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 153 570	3 821 165
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 860 332	105 666
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		264 581	0
Påløpte renter		922	18 285
Påløpte avdrag		0	55 463
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 125 835	179 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 378 379	5 423 677

Pantstillelse	18	15 250 000	15 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Nygård Borettslag

Christoffer Wiig/s/

Anne Grethe Høvik/s/

Marit Elisabeth Helland/s/

Ida Elise Råbøl Kunzendorf/s/

Bjørn Håkan Rytterlund/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 990 463
Kabel-TV	275 616
Forretningslokale	209 407
Garasje	144 000
Parkering	24 000
Eiendomsskatt	4 028
Strøm elbil	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 649 314

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-20 000
Parkering	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 623 314

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Easypark, innbetalinger	33 579
Parkeringsleie	32 400
Vaskeri	19 350
VIPPS	295
SUM ANDRE INNETEKTER	85 624

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 324
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 324

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 176 605. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 2 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-310 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 205
Andre konsulentonorarer	-61 354
Migrant AS	-28 500
Brekke & Strand	-32 854
SUM KONSULENTHONORAR	-396 272

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 036 057
Drift/vedlikehold elektro	-2 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 559
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 741 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-232 144
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 110
Kostnader dugnader	-4 030
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 120 612

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 232
Vann- og avløpsavgift	-561 186
Feieavgift	-18 496
Renovasjonsavgift	-261 827
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-850 741

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-19 493
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 125
Driftsmateriell	-23 125
Vaktmestertjenester	-93 959
Renhold ved firmaer	-175 343
Snørydding	-69 821
Andre fremmede tjenester	-1 536
Kontor- og datarekvisita	94
Trykksaker	-6 504
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Andre kontorkostnader	-2 847
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-363
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-473 829

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 200
SUM FINANSINNEKTER	5 831

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-191 568
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-94
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 467
SUM FINANSKOSTNADER	-196 129

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1950	3 354 100
Oppskrevet 1972	881 325
SUM BYGNINGER	4 235 425

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.58/bnr.169 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el-bil

Tilgang 2019	169 203	
Avskrevet tidligere	-169 202	
Avskrevet i år	0	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2009	-11 743 321	
Nedbetalt tidligere	8 313 424	
Nedbetalt i år	682 938	

-2 746 959

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 746 959****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-277 200	
Nedbetaling økning tidligere	881 325	
Oppskrevet tidligere	-881 325	

SUM BORETTSINNSKUDD**-277 200****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-6 000	
-----------------------	--------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-6 000****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	277 200	
Pantelån	2 746 959	
Påløpte avdrag	0	

TOTALT**3 024 159**

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

Bygninger	4 235 425	
Tomt	911 148	
TOTALT	5 146 573	

NOTE: 19**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3164933. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden kan kun meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS av styret 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024-2025	Drenering av alle 6 bygg i borettslaget	Tronslien AS
2024	Skifte av alle brannslukkingsapparater i fellesarealer	Aktivt Brannvern AS
2023	Pipeløp i NT 10 renoverert etter pipebrann av firmaet PEWI AS. Det er markert frisoner rundt alle pipeløp i fellesarealene. Alle ildsteder i regi av borettslaget inspisert i regi av Oslo Brann og Redning. Nytt utebord kjøpt inn ved uteplassen ved Maridalsveien 286. Ny tørketrommel kjøpt inn i vaskeriet i NT 2. Ny stor vaskemaskin kjøpt inn i Maridalsveien 309	
2021	Parkeringsplasser for leie etablert på borettslagets tomt.	
2019 - 2019	El-bil ladestasjon i drift	Utført Radonmålinger Utskiftning av vinduer og dører i utleielokaler
2018 - 2018	Trær og brannsikring	Beskjæring av samtlige kirsebærtrær. Utskiftning av brannslukningsapparater og kontroll av brannvarslere.
2017 - 2017	Vinduer, trefelling, rampe, dørpumper,	Utskiftning av vinduer og balkongdører i enkelte leiligheter (andelseier betalte selv) Felling av trær Skinner/rampe inn i sykkelbod Dørpumper til oppgangene Utebelysning Kulesteiner langs gressplenene
2016 - 2016	Dører, kanaler	Byttet til klassifiserte dører inn til/i kjeller. Byttet 11 entredører. (Beboere betalte selv) Rens av luftkanaler utført i alle leiligheter
2015 - 2015	branndører og søppelskur	Byttet til brannsikre dører i samtlige kjellere, rehabilitering av søppelskur, startet rehabilitering av skråningen mot Øvre Stabburvei og Bakkehaugsveien og pusset opp kjeller MV 305/307.

2014 - 2014	Oppussing av kjeller, vaskerier og tak	Oppussing av kjeller og vaskerier, tekking av piper, reparasjon av tak over garasje og arbeider med utearealet.
2013 - 2013	Utskifting av balkongbeslag.	Utskifting av balkongbeslag.
2012 - 2012	Brannsikring og spyling av avløpsrør	Utskifting av brannvarslere og sløkkeutstyr i leilighetene. Kontroll og spyling av avløpsrør.
2011 - 2011	Balkongarbeider og radontiltak	Fronter balkonger er utbedret og malt. Påbegynt utskifting av beslag på balkonger. Radontiltak i utleielokale.
2010 - 2010	Tak, pipebeslag, fundamentering	Rehabilitering av tak og pipebeslag, fundamentering/grunnarbeider ved inngangsparti i Maridalsvn 305.
2009 - 2009	Maling, oppgradering fibernett	Maling av fasader. Oppgradering til fibernett.
2008 - 2008	Maling, skiftning bunnledninger	Maling av noen av fasadeveggene på blokkene Skifte av bunnledninger for samtlige blokker
2007 - 2007	Maling av oppganger	i resterende tre blokker
2006 - 2006	Maling	Maling av oppganger i tre blokker, skiftet belysning i alle oppganger.
2005 - 2005	Maling/kloakkledning	Maling av vinduer og panelet over inngangspartier i de tre siste blokkene. Skiftet kloakkledning fra tre blokker.
2004 - 2004	Maling	Maling av vinduer og panelet over inngangspartier i tre blokker. Reparasjon av gavlvegg i Maridalsveien 311.
2003 - 2003	Skorstein	Skorsteinsrehabilitering og maling av verandabrytning.
2001 - 2001	Våtromsrehabilitering	
1994 - 1994	Tak, fasade og balkong	Rehabilitering av tak, fasader og balkonger med etterisolering, samt nye piper over tak. Totalrehabilitering av grøntareal.
1991 - 1991	Rehabilitering av elektriske anlegget	Total rehabilitering av det elektriske anlegget

NYGÅRD BORETSLAG

Kundenr. 0121

Visuellbefaringsrapport: Garasje

fra befaringer 25.03.24

OBOS Prosjekt AS
April 2024

Kundenr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:	Dato
0121	Roar Pauer Liøy Betongkonsulent	Bjørn Hansen Fagansvarlig	Øyvind Bodsberg Avdelingsleder	08.04.24
Prosjektnr.: 240212	Elektronisk signert	Elektronisk signert	Elektronisk signert	

Innledning

OBOS Prosjekt ble kontaktet av Elisabeth Kimsås for befaring av betong i garasjeanlegg.

Det ble avtalt enkel befaring med visuell inspeksjon for å se på tilstanden for så å avklare veien videre.

Befaring – Tidspunkt, sted og deltakere

Det ble foretatt befaring den 25.03.24

Følgende personer deltok: Elisabeth Kimsås – Nygård Borettslag
Roar Pauer Liaøy – OBOS Prosjekt

Lokasjon



Befarings steder garasje anlegg under bygg er merket med: 

Bygningsmasse

Adresse: Maridalsveien 305
Består av: Garasje og boligblokk
Byggeår: 1950

Visuelle observasjoner- Garasjeanlegg

Befaringen omhandlet garasjeanlegg og betongens status. Garasje anlegger ligger på bakkeplan under boligblokk.. Skillevegger er av tegl. Antatt gulv på grunn. Ikke tilgjengelige tegninger av fundamentering/ armering



Bilde 1: Front av garasje anlegg, bestående av port i tre med stålramme rundt



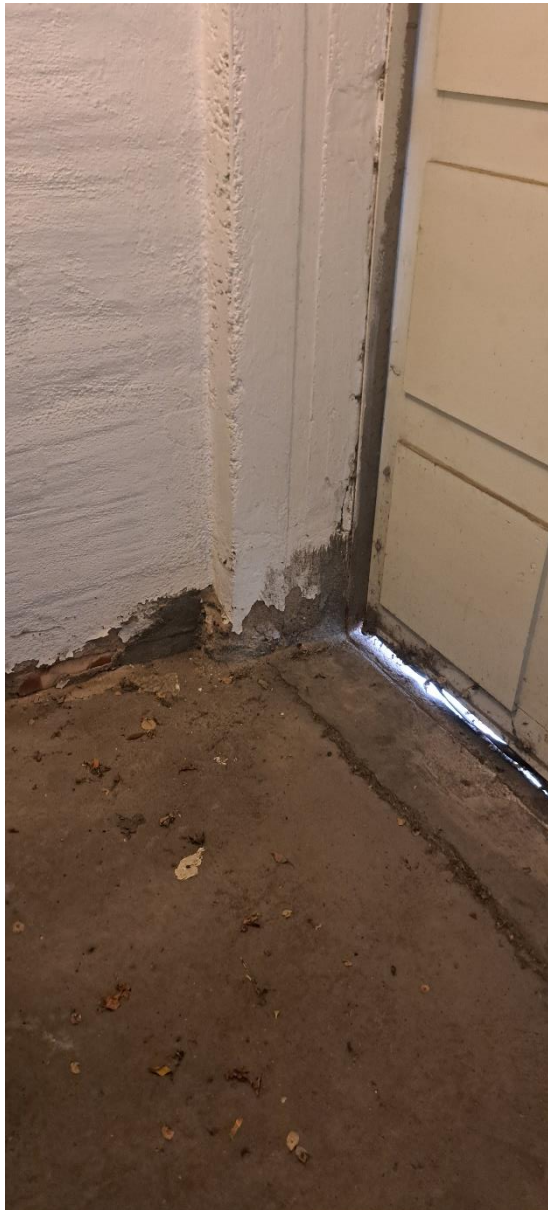
Bilde 2: Firkantet søyle som er pusset. Puss løsnet.



Bilde 3: Firkantet søyle som er pusset. Puss løsnet. Betong bak oppsprukket, synlig armering



Bilde 4: Firkantet søyle som er pusset. Puss løstnet.



Bilde 5: Firkantet søyle
innside, fuktopptrekk i
søyle, samt i pusset tegl
som er skille vegg



Bilde 6: Utbedret vegg med puss, tilstand ukjent



Bilde 7: Firkantet søyle Oppsmuldret/flere riss sprekker i betong.



Bilde 9: Firkantet søyle innvendig, Mindre synlige skader, med noe fuktopptrekk.



Bilde 10: Bakre vegg, isolasjonslag av betongfiber matter, kosmetiske skader



Bilde 11: Innvendig garasje. Antatt gulv på grunn. Betong i yttervegg. Bakvegg med plater av fiberbetong som isolasjon (Under bakkenivå)



Bilde 12: Firkantet søyle
Sprekker flere plasser.

Vurderinger – anbefalinger

Det er enkelte større skader på ytre søyler, dette ser ut til å være bærende og er en kritisk konstruksjon. Det er opp servert sprekker og utsprengninger enkelte plasser hvor da armering er blottlagt.

Vi vil anbefale at det kontaktes rådgivende for konstruksjon for å vurdere bæreevnen og eventuelt om det trenges midlertidig oppstøtting enkelte plasser. Det anbefales å gjøre en enklere betong undersøkelse for å sjekke kloridinntrengning og karbonisering.

OBOS Prosjekt AS kan gjerne bistå boligselskapet med gjennomføring av nødvendig arbeid.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.25

Selskapsnummer: 121 Selskapsnavn: NYGÅRD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristin Moseby er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Eivind Milton Saaghus er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 250.

For

Mot

Sak 6 Andre honorarer

Andre honorarer settes til kr 28 000.

For

Mot

Sak 7 Vask av fasader i Nygård borettslag

Gjennomføring av fasadevask på samtlige blokker etter fullført drenering.

For

Mot

Sak 8 Orienteringssak – Badene i Nygård borettslag.

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

For

Mot

Sak 9 Orienteringssak Drenering

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

For

Mot

Sak 10 Reparasjon av grunnmur og garasjer i Maridalsveien 305/307

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For reparasjon av grunnmur og garasjer i maridalsveien 305/307
- Mot reparasjon av grunnmur og garasjer i maridalsveien 305/307

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Kun nødvendig reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen på hele blokken Maridalsveien 305/307. Dette vil koste cirka 2,4 mill. kroner. Styret vil øke prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.
- Ved reparasjon av grunnmur og garasjer for å sikre strukturen oppgraderes også standarden på garasjene med nye garasjedører, elbilladere og andre forbedringer. Dette vil koste 3,6 mill. kroner. Styret doble prisen for leie av garasjene ved en oppgradering fra dagens 1000 kroner måneden.

Sak 11 Sak til diskusjon – fremtidig bruk av vaskeriene i Nygård borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

- 1. Styret bør arbeide for å opprettholde to vaskerier, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026.
- 2. Styret bør arbeide for å videreføre kun ett vaskeri, og generalforsamlingen ber styret legge frem en sak om dette på generalforsamlingen i 2026 og alternativ bruk av lokalet.

Sak 12 Gjennomgang av borettslagets tilfluktsrom - orienteringssak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

- For
- Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bjørn Håkan Rytterlund

Marit Elisabeth Helland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ida Elise Råbøl Kunzendorf

Magnus Matfeld Annweiler

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Andreas Midtgaard Johansen

Per Henric Söderlund

Vegard Thilo Halleland

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Björn Håkan Rytterlund

Sak 15 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

Aasta Siri Schawlann

Medlem (kun 2 skal velges)

Gjermund Winnæs

Jon McDonald Aursnes



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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