VEDTEKTER NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

§ 1 Sameiets navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av tre hus:

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

• Hus 2; 47 boligseksjoner

• Hus 3; 15 boligseksjoner

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

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Rettslig rådighet over egen seksjon

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

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

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

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

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

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

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Styrets årsrapport

2. Årsregnskap med revisors beretning

3. Valg av styre

4. Styrets vederlag

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

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 7 Årsmøtets vedtak

7.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

7.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

om;

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

vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

7.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

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

7.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

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

vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

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

nærstående.

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

§ 8 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal signeres av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1 Generelt

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

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

9.2 Fasader og balkonger

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

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

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

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

9.3 Ordensregler

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

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

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

9.4 Eksklusiv bruk av fellesareal

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

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

9.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

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

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

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

9.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

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

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

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

9.5 Generelle bestemmelser vedrørende parkeringsseksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Felleskostnader

10.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

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

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

10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

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

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

10.5 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

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

§ 11 Vedlikehold

11.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar,

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat,

d) skap, benker, innvendige dører med karmer,

e) listverk, skillevegger, tapet,

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,

g) vegg-, gulv- og himlingsplater,

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

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

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

§ 13 Ansvar for egen seksjon

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

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

§ 14 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

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

Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 15 Forsikring

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

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

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

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

§ 16 Lovbestemt panterett

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

§ 17 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

18.1 Mislighold

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

18.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

18.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 19 Utbygging av Nyegaardskvartalet – medvirkningsplikt

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

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

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

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

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

§ 20 Generelle plikter

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

****

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

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

Vedlegg 1

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



Spor Arkitekter

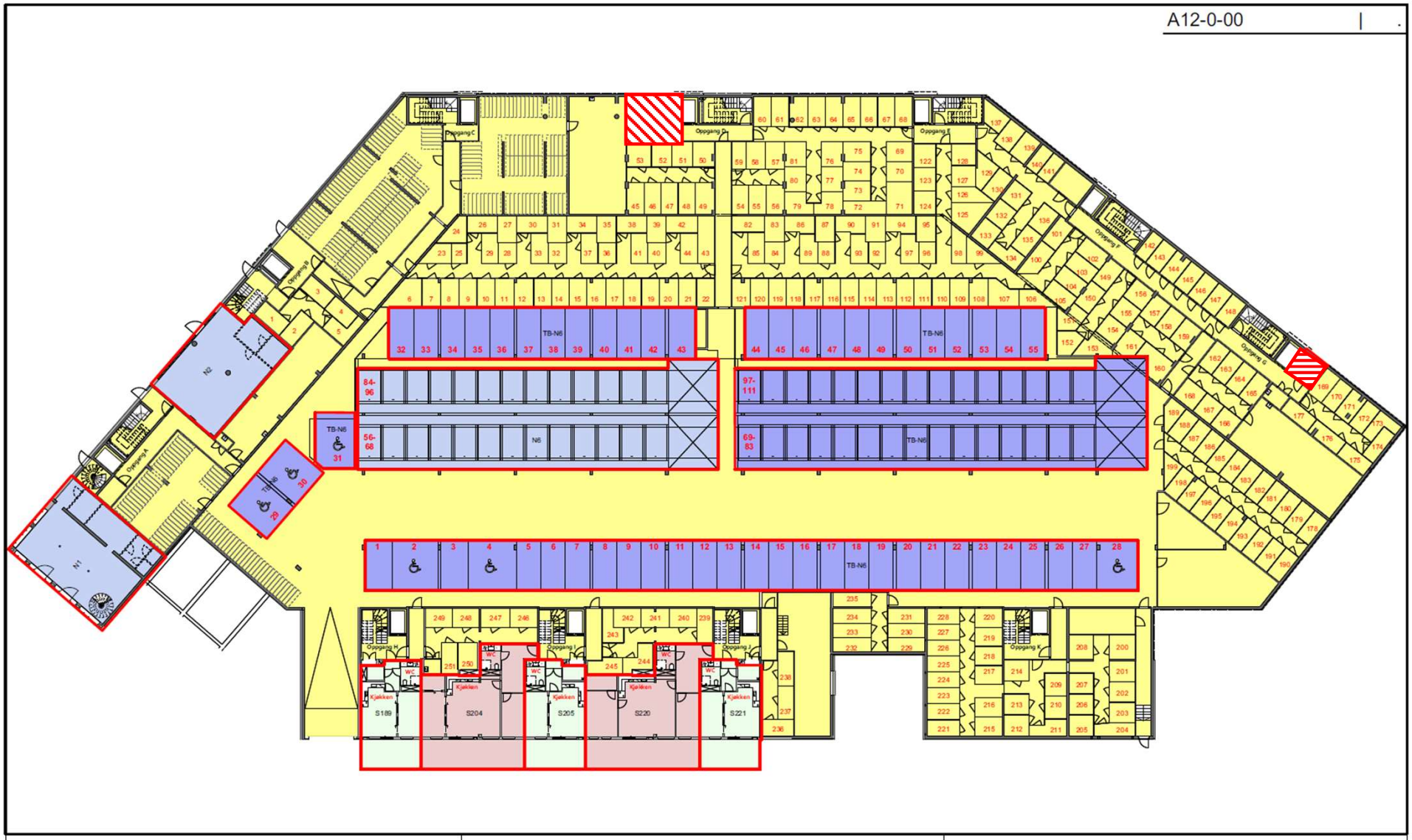
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

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

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

Vedlegg 2

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



Spor Arkitekter

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

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

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

Tilstandsrapport

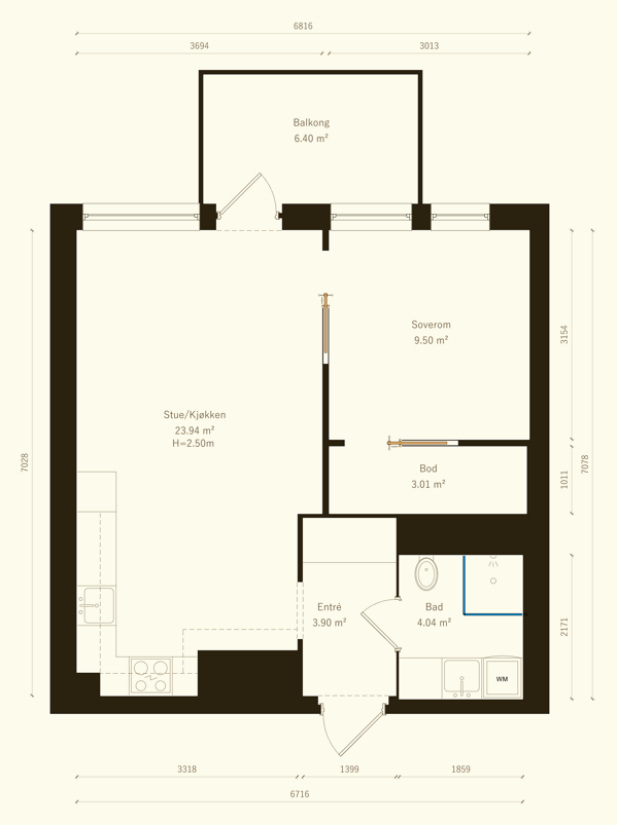
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Vitaminveien 22, 0483 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 119, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2544 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BS7859

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

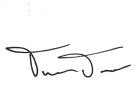
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 2020

Bygningen er beliggende i Vitaminveien 22 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har heis og trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong/elementer.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

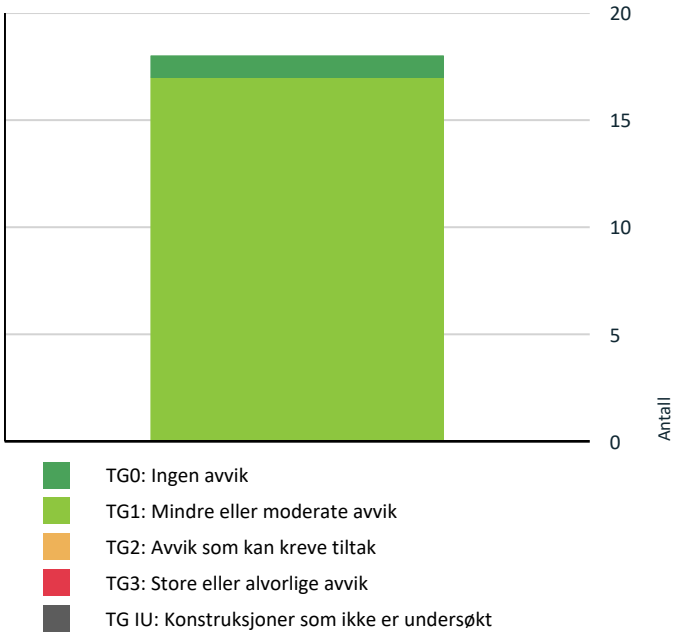
Leilighet H0402

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0402

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0402



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Opplysninger fra eier: 2022 - Kjøkken: byttet ut et 50cm underskap til skuffeseksjon 2022 - Skyvedørsgarderobe: etablert skyvedører med innvendig fastmontert garderobe/oppbevaring (PAX) i entré 2022 - Garderobeskap walk-in: etablert PAX-garderobe, ikke fastmontert 2022 - Malt overflater (vegger og himling) og sparklet v-fug i betonghimling i kjøkken/stue, soverom og entré 2026 - Malt soverom

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse
Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Omtrent sørvendt balkong på 6,4 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Tilstandsrapport

Balkongen er utstyrt med: Stikkontakt

Rekkverkshøyde: 120 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2020

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2020

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2020

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Sintef teknisk godkjenning TG2453
Arbeid utført av: Parmarine LTD

Tilstandsrapport


SINTEF Teknisk Godkjenning
TG 2453
Parmarine prefabrikkerte baderomsmoduler

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og himlingsplater i tak med innfelte downlights.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

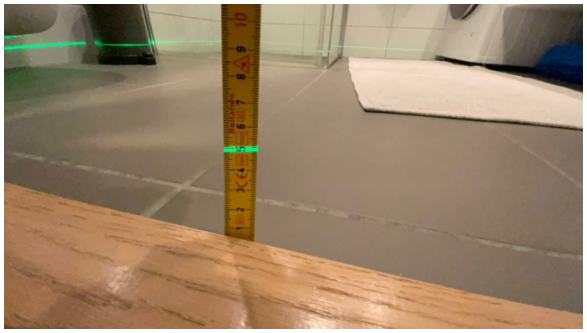
Flislagt gulv med varmekabler.

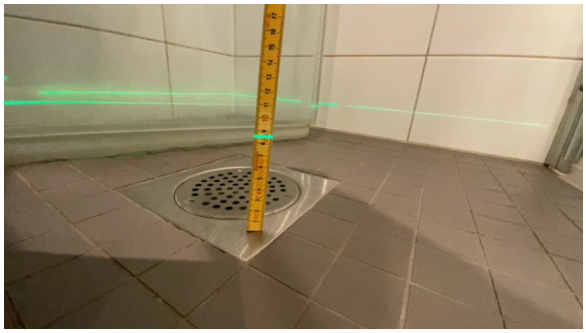
Fliser på gulv er utbedret ved reklamasjon, se egenerklæringsskjema.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 34 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.


Høydeforskjell (ved terskel)


Høydeforskjell (ved sluk)

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

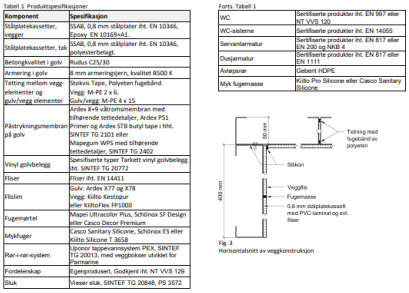
Plastsluk i dusjsonen.

Synlig klemt mansjett i under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



Sluk



Produktinformasjon

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:
Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, kabinbad.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.
Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Kabinbad

Tilstandsrapport

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater, glassplate over platetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2020

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Merk at rørkurser i fordelerskap bør merkes.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

Årstall: 2020



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Tilstandsrapport

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020, ved ferdig nybygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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

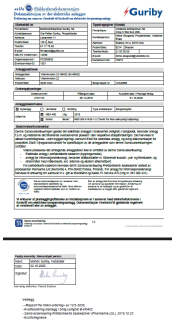
Tilstandsrapport



Sikringsskap



Fordelerskap



Samsvarserklæring fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

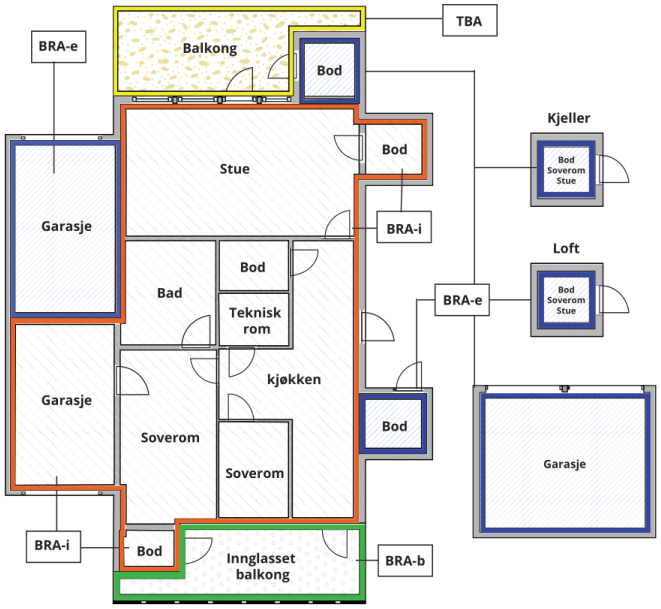
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0402

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	47			47	6
Kjeller		5		5	
SUM	**47**	**5**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,50m

Bod i kjeller på 5 kvm. Bod er merket med: 48

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Reklamasjon utbedret fra entreprenør på nybyggsgaranti: Gulvflis tatt opp og lagt på nytt, med ny fug og silikon (grunnet oppsmuldret fug). Dokumentert i reklamasjonsportal (Rubus v/Nordr).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Liv Karin Eidsaunet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	119		48		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vitaminveien 22

Hjemmelshaver
Eidsaunet Liv Karin, Hirkjølen Vemund

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	15.06.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Protokoll til årsmøte 2026 for NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 109.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Etablering av vaskestasjon for sykkel

Fremmet av: Henrik Skretteberg Stærkebye

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

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

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

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

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

Tiltaket vil:

- komme mange beboere til gode

- gjøre det enklere og mer attraktivt å bruke sykkel

- bidra til bedre vedlikehold og lengre levetid på sykler

- heve kvaliteten og funksjonaliteten på sameiets fellesarealer

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

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

Styrets vurdering bygger på følgende hovedforhold:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater

Fremmet av: Azra Sarancic

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

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

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

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

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

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

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

7. Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste

Fremmet av: Thomas Finnanger Haugen

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

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

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

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

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

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

8. Fjerning av sandkassen

Fremmet av: Mustafa al

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

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

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

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

9. Getaround bil på midlertidig parkering

Fremmet av: Ellen Yu

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

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling mht relevante kandidater:

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

Styreleder:

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

Styremedlemmer:

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Olsen Graff (77 stemmer)

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

Styremedlem (2 år)

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

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

Valgkomiteen (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Azra Sarancic
Ivan Uthus

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

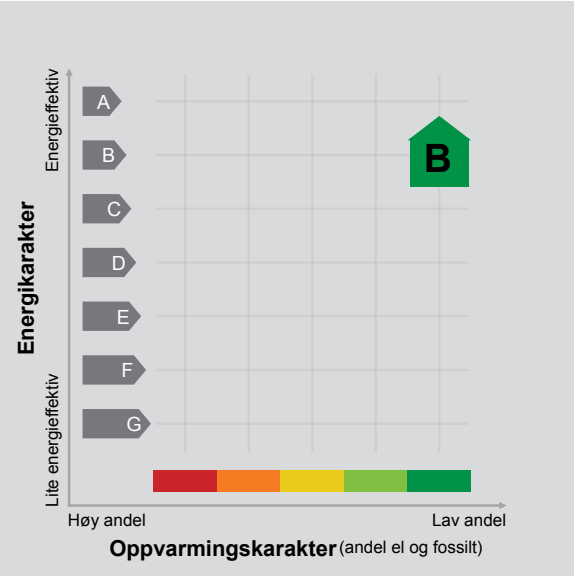
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus
e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300666159
Merkenummer	Energiattest-2025-227480
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vitaminveien 22	300666159	H0202	42	0	
Vitaminveien 22	300666159	H0302	45	0	
Vitaminveien 22	300666159	H0402	48	0	
Vitaminveien 22	300666159	H0502	51	0	
Vitaminveien 22	300666159	H0602	54	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	4 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	109 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,79 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,31
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
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	0,69
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	7,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	83,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 989 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 157 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 989 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 063 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 926 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 989 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,9 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260347
Addresse	Vitaminveien 22		
Postnr.	0483	Sted	OSLO
Selgers navn	Liv Karin Eidsaunet		
Selgers navn	Vemund Hirkjølen		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7584879

Våtrom

Initialer selger:
L K
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reklamasjon utbedret fra entreprenør på nybyggsgaranti: Gulvflis tatt opp og lagt på nytt, med ny fug og silikon (grunnet oppsmuldret fug).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utbedring av reklamasjon ble utført av entreprenør dekket av nybyggsgaranti. Historikk dokumentert i reklamasjonsportal (Rubus v/Nordr).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet installerte finfilter på felles hovedvanninntak i februar 2026 som del av planlagt utbedring av VVS-anlegg. Tiltaket reduserer servicebehov på byggets 110 reguleringsventiler. Ingen kjente feil i leiligheten.

Initialer selger:
L K
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tiltaket utføres i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Felles reklamasjon fra sameiet mot utbygger dekket av nybyggsgaranti på bakgrunn av manglende tilgang til sluk på balkong. Det ble etablert tilkomst til sluk på alle balkonger ved å gjøre deler av ett terrassebord avtagbart.

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L K
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Utført som reklamasjon i regi av sameiet.

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Initialer selger:
L K
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Oslo kommune planlegger oppgradering med sykkelfelt og grøntarealer i Vitaminveien og omegn. Planforslag sendt høst 2025, anleggsstart tidligst 2028. Kan medføre støy og endret trafikk i anleggsperioden. Se kommunens nettsider for ytterligere info.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er rutinemessig plassert ut limfeller i en avgrenset del av bodarealer grunnet enkelte observasjoner av møll i gitt område. Ingen kjent problematikk i område for bod tilknyttet leiligheten.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato	21.06.2026
Signert av	*Liv Karin Eidsaunet*
Signert av	*Vemund Hirkjølen*

Initialer selger:
L K
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2921

NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2921

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Eliassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ivan Andreas Uthus og Azra Sarancic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2026.pdf

Sak 5

Etablering av vaskestasjon for sykkel

Forslag fremmet av:
Henrik Skretteberg Stærkebye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Tiltaket vil:

- komme mange beboere til gode

- gjøre det enklere og mer attraktivt å bruke sykkel

- bidra til bedre vedlikehold og lengre levetid på sykler

- heve kvaliteten og funksjonaliteten på sameiets fellesarealer

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

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

Styrets vurdering bygger på følgende hovedforhold:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

2. Mercandia Sykkelvask.pdf

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

4. Sykkelvask FURO509-80_nn-NO.pdf

Sak 6

Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater

Forslag fremmet av:
Azra Sarancic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Nytt vegg mellom balkongene istenfor glassplater.

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

Sak 7

Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste

Forslag fremmet av:
Thomas Finnanger Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 8

Fjerning av sandkassen

Forslag fremmet av:
Mustafa al

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Getaround bil på midlertidig parkering

Forslag fremmet av:

Ellen Yu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling mht relevante kandidater:

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

Styreleder:

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

Styremedlemmer:

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

Roller og kandidater

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

- Christian Eidem

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

- Claudio Dudau

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

- Johanne Olli-Bock

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

- Lasse Wingsternes

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

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

- Øystein Olsen Graff

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

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

- Lasse Wingsternes

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

- Mari Aamodt

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

- Marlene Oma Ljungren

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

fellesskapet videre."

- Masoud Ebrahimnejad

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

- Milen T. Lia

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

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

- Azra Sarancic

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

- Ivan Uthus

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

Årsberetning Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Om

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

Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2025 – 2026

Øystein Olsen, Styreleder

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

Liv Karin Eidsaunet, Styremedlem (NK)

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

Jon-Henrik Solberg Piela, Styremedlem

Jon trakk sitt verv august 2025.

Mari Jensen Aamodt, Styremedlem

Gjesteleiligheter, Hagegruppen, HMS

Thomas Haugen, Styremedlem

Vibbo, serviceavtaler, HMS, daglig drift

Marte Myhre, Varamedlem

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



Økonomi

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

Reklamasjoner

Tidligere saker:

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

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

Øvrig

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

Styremøter og styrets arbeid

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

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

Vedlikehold av bygningsmassen og drift

Generelt

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

Vaktmester

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

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

Fasadevask

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

Norgespris

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

Renovasjon

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

Vekterselskap

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

VVS Reguleringsventiler

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

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

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

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

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

Informasjon etter utredning

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

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

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

Utdrag fra innhentet tilbud:

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

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

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

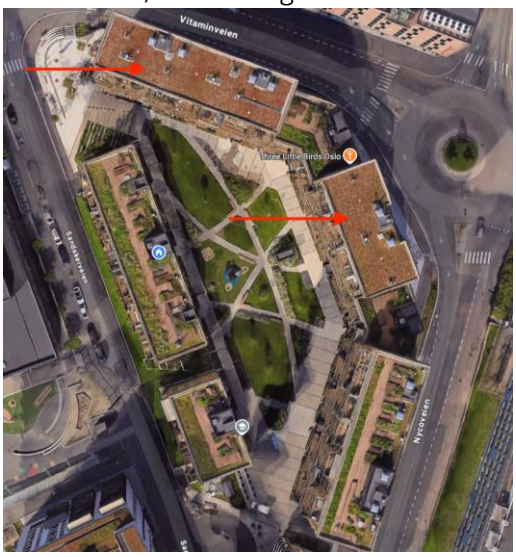
Tidsbruk: 3-4 uker
Total kostnad: 324 100 NOK

Solcellepanel

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

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

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



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NYEGAARDSKVARTALET ES
ORG.NR. 825954082, KLIENTNR. 2921

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557577743924

NYEGAARDSKVARTALET ES
ORG.NR. 825954082, KLIENTNR. 2921

BALANSE

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

Oslo, 29.04.2026
Styret i Nyegaardskvartalet Es

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

Thomas Finnanger Haugen /s/

Dokument-ID 09222115557577743924

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Dokument-ID 09222115557577743924

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Dokument-ID 09222115557577743924

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**333 822**

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

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

NOTE: 14
EGENKAPITAL

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

Dokument-ID 09222115557577743924

MERCANDIA
SYKKELVASK.NO

MVA Logg inn Handlekurv

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

HELSVEISET SYKKELVASK

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

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

Juster innstillingene

Drevet av

Godta nødvendig Godta alle

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

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

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

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





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

Juster innstillingene

Drevet av

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

MONTERING

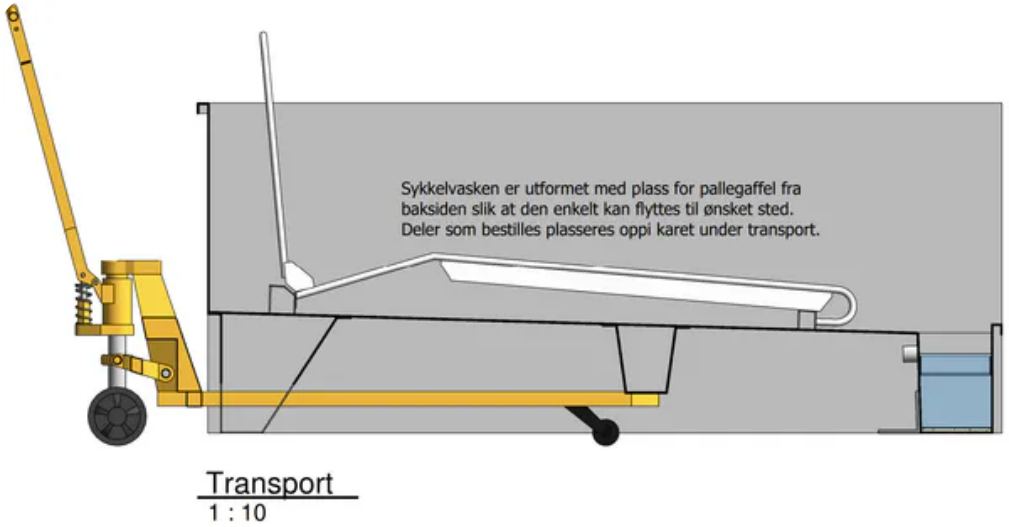
Selve sykkelkaret leveres ferdig sveist. Tilleggs sideplater, sideplater i bunn, hjulbane og rørdeler leveres som løse deler og monteres av kjøper. Vaskekaret er klart for skjult tilkobling til rør/sluk på begge sider, så den kan plasseres inn mot vegg på den siden man ønsker eller stå midt i rommet.

TRANSPORT

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

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





BRUKSOMRÅDER

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

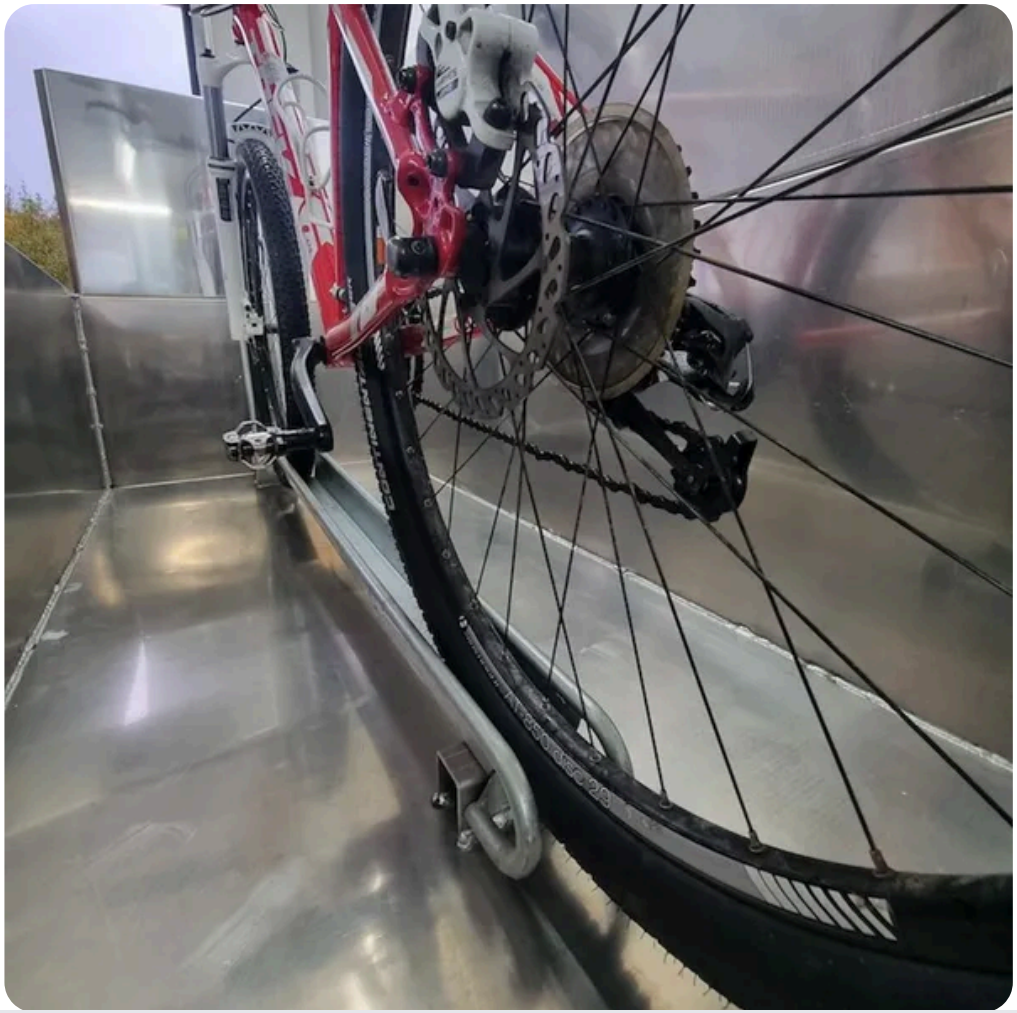
Juster innstillingene

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

Drevet av

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





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

Juster innstillingene

Drevet av





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

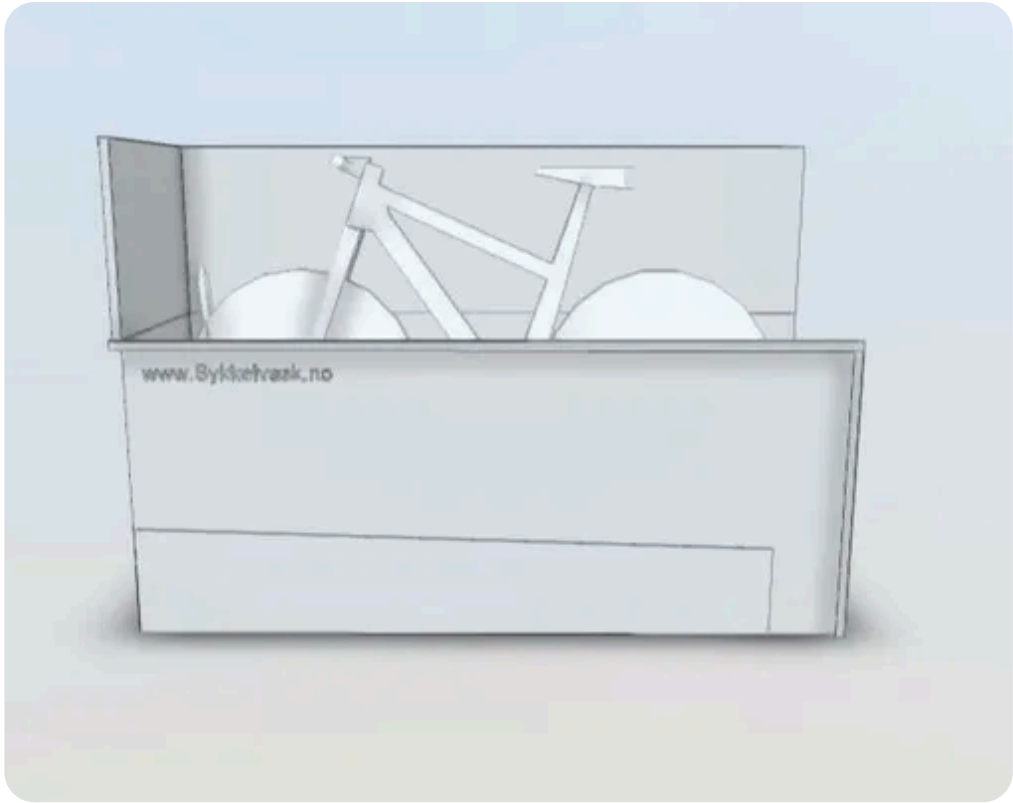
Juster innstillingene

Drevet av



Kan tilpasses ditt behov

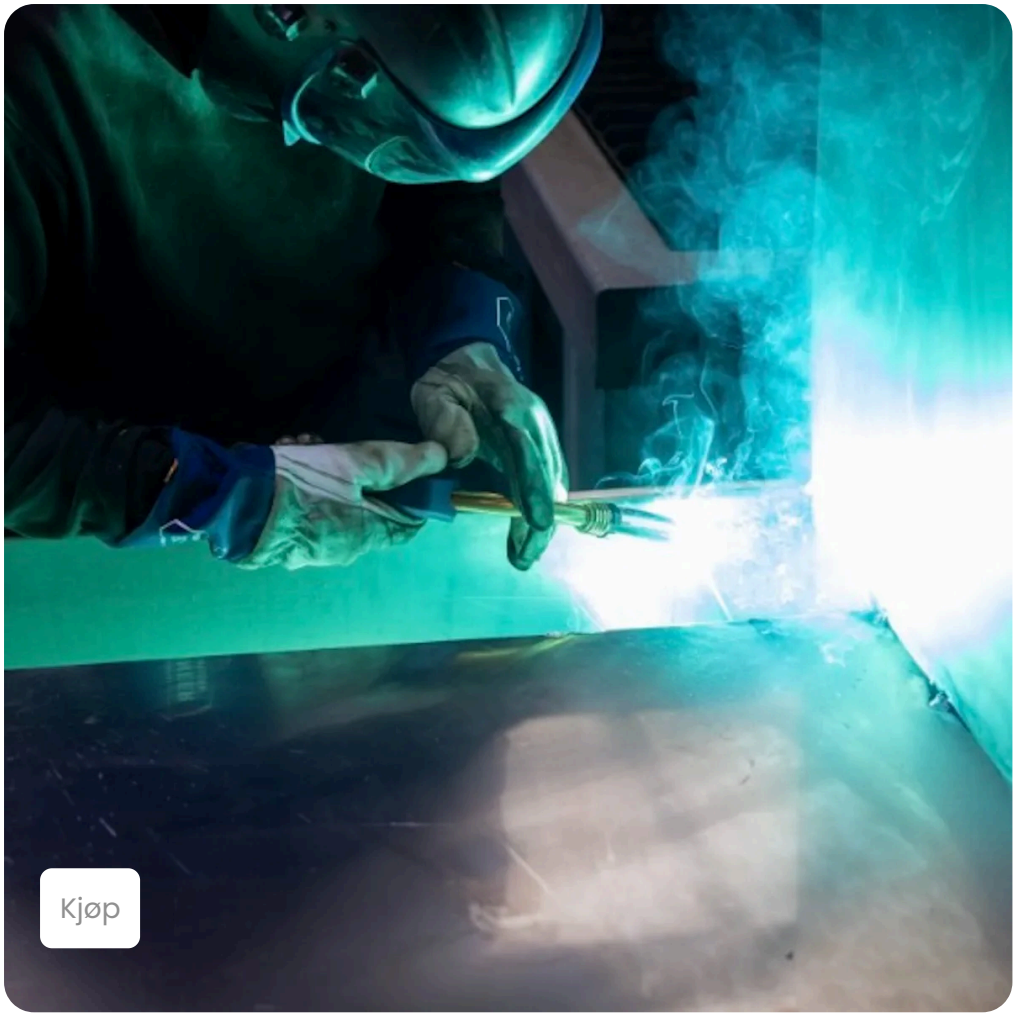
Flere biler



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

Juster innstillingene

Drevet av





MILJØ OG BÆREKRAFT

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

Juster innstillingene

Drevet av

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

Juster innstillingene

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

Drevet av



SVÆRT BRUKERVENNLIG

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

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

Til produktet

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

Juster innstillingene

Drevet av





Vi gjør sykkelvask enklere!

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

Juster innstillingene

Drevet av

Fleslandsvegen 159

5258 Bergen

Org. nr. 933 042 057

Tlf: +4797197194

post@sykkelvask.no

Personvern

Salgsbetingelser

Kontakt oss

Fakta og info om sykkelvask

Informasjon

Arkitekt

Personvern

Salgsbetingelser

Kontakt oss

Fakta og info om sykkelvask

Informasjon

Arkitekt

Registrer deg for å motta nyheter og tilbud!

E-post

Registrer deg

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

Juster innstillingene

Drevet av

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

Enkel og solid











Vaskekar type 1

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

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

Prisforespørsel

BESKRIVELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

Mål
Ca 240x62x140 cm (LxBxH)

Tilbehør

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

Vanlige tilpasninger

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

- Spesialmål

Pris
På forespørsel

Leveringstid
På forespørsel

RELATERTE PRODUKTER



FØLG OSS

Copyright 2026 © **Infravelo AS**



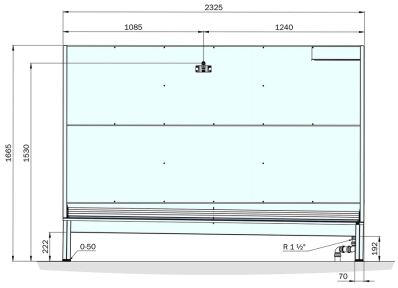


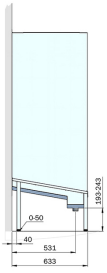






Mål





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

FURO 509-80
FURO 509-80

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

Egenskaper

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

Installasjon og montering

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

Råd og anvisninger

Montering

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

AMA-kode: PUF.3

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

Drift og vedlikehold

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

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

Tips!

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

For mer informasjon:

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

AMA-kode: PUF.3

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Einar Eliassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivan Andreas Uthus og Azra Sarancic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Etablering av vaskestasjon for sykkel

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vegg mellom 2 balkonger istenfor glassplater

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring i husordensreglene som følge av oppsigelse av vektertjeneste

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fjerning av sandkassen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Getaround bil på midlertidig parkering

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

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

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- [ ] Azra Sarancic
- [ ] Ivan Uthus

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim