EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260450
Addresse	Østerlisvingen 4		
Postnr.	1153	Sted	OSLO
Selgers navn	Isabel Nikoline Simonsen		

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?

10.19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år og 10 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

21487097

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Det er kjent at varmekablene på badet ikke fungerer. Det foreligger termografirapport fra 2022 som påviser feil på varmekablene. Forholdet er ikke utbedret. Det er ikke kjent lekkasje, råte, lukt- eller soppskader.

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:

Feilsøking av varmekabler på bad utført i 2022. Det ble åpnet lokalt i gulvet for å undersøke årsaken til feilen, og deretter tilbakeført. Varmekablene ble ikke reparert. Badet har vært i normal bruk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det foreligger termografirapport fra 2022 samt rapport som beskriver feilsøking av varmekablene på badet. Varmekablene fungerer ikke. Badet har for øvrig vært i normal bruk.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Oppgi type rapport:

Termografirapport datert 22.02.2022 vedrørende feil på varmekabler på bad. Forholdet er ikke utbedret

Er forholdet utbedret?

Nei. Varmekablene fungerer ikke. Badet har for øvrig vært i normal bruk.

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

Beskrivelse:

Det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling 17.09.2026 hvor det skal stemmes over forslag om rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, med eller uten installasjon av varmepumper. Endelig vedtak er ikke fattet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

Beskrivelse:

Det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling 17.09.2026 hvor det skal stemmes over forslag om rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Forslagene innebærer mulig låneopptak og kan medføre økte felleskostnader. Endelig vedtak er ikke fattet.

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Isabel Nikoline Simonsen*

Initialer selger:
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Østerlisvingen 4, 1153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 133
Andelsnummer 296

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2287 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ5204

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater. Yttertak av tre, antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat. Fliser i entré. Tregulv i bod.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Hulrom under enkelte fliser.
Vurdert til TG1 etter NS3600.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Takhøyde cirka 2,51M i stuen.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Målt høydeforskjell i stue og kjøkken er 10–15 mm. På soverommet er høydeforskjellen ca. 11 mm.
Noe knirk i overflaten på kjøkken, vurdert til å være innenfor TG1 etter NS 3600.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og eldre kamin.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt. Eldre kamin bør på generelt grunnlag skiftes ut.
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ferdigmelding fra S Bygg AS og ferdigattest.
Alder fra 2006, oppusset i regi av borretslaget opplyses.

Våtrommet har innredning med servant og ett greps blandebatteri, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast vannledninger i rør-i-rør-system samt kobber og forkommende rør. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredsstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Varmekabler i entré og bad. Jf. punkt om gulv på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

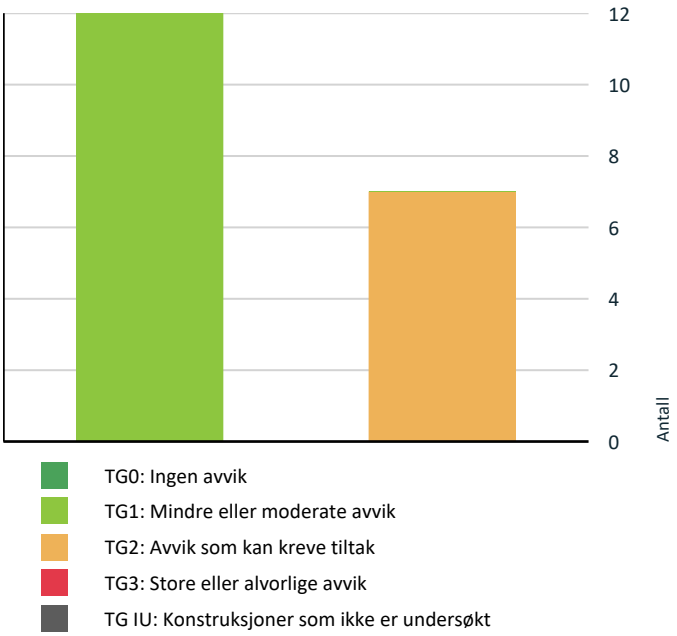
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endring fra original planløsning.
Det åpnet vegg mot kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > LEILIGHET 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > LEILIGHET 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > LEILIGHET 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > LEILIGHET 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > LEILIGHET 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift uavhengig om andre elementer er kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1958	Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass, produsert i 2010.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør i treverk med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong fra stuen. Oppforet tregulv, belysning og stikkontakt på vegg.
Rekkverk ca 1000mm

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt har usikker fremtidig funksjon. TG2 grunnet alder.
- Overflater har normal slitasje i henhold til alder. Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte utskiftninger med tiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat. Fliser i entré. Tregulv i bod.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Hulrom under enkelte fliser. Vurdert til TG1 etter NS3600.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Takhøyde cirka 2,51M i stuen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Målt høydeforskjell i stue og kjøkken er 10–15 mm. På soverommet er høydeforskjellen ca. 11 mm.
Noe knirk i overflaten på kjøkken, vurdert til å være innenfor TG1 etter NS 3600.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og eldre kamin.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt. Eldre kamin bør på generelt grunnlag skiftes ut.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Boligen fungerer med dette avviket. Lokal utbedring av forhold er påregnelig.

VÅTROM

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ferdigmelding fra S Bygg AS og ferdigattest.
Alder fra 2006, oppusset i regi av borretslaget opplyses.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

FERDIGATTEST - ØSTERLISVINGEN 4
REHABILITERING AV VÅTROM

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Krav til dokumentasjon etter NS3600 (utgave 2025): Alternativ 1: Ferdigattest v/ uavhengig kontroll (etter år2013) Alternativ 2: Dokumentasjon etter BVN Alternativ 3: Dokumentasjon på bestått vanntest (tetthetsprøve). Alternativ 4: Dokumentasjon på type vanntett sjikt samt bildedokumentasjon av samtlige overganger (sluk, vegger, terskel, skjøter med videre).
• Grunnet dagens krav til dokumentasjon settes TG2. Fremlagt dokumentasjon var godkjent den gang i 2006.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.
• Påvist brudd i kabler.
• Fliser må skiftes.
• Overflater må utbedres eller skiftes

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det legges til grunn for vurdering: vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast og nyere stål.
Ingen papirer forelagt på type membran.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant og ett greps blandebatteri, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør oppgraderes med mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og oppfylle krav til innemiljø.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger i rør-i-rør-system samt kobber og forkommende rør. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredsstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

Vurdering av avvik:
• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet). Varmekabler i entré og bad. Jf. punkt om gulv på bad.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

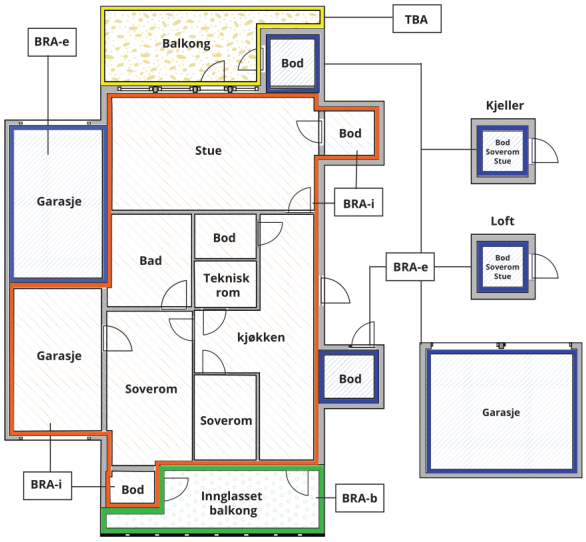
Hva er måleverdig areal?

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.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						10	10
LEILIGHET 4. Etasje	50			50	7		50
Kjeller		6		6			6
SUM	**50**	**6**			**7**	**10**	**66**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
LEILIGHET 4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, kott		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Kjellerboder på cirka 4,2 og 2m2
Loftsbod ca 10m2, ikke målbar etter ns3940.
Takhøyde cirka 2,51M i stuen.
Balkong fra stuen cirka 7 m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Endring fra original planløsning.
Det åpnet vegg mot kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Isabel Nikoline Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	133		0	16306.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østerlisvingen 4

Hjemmelshaver
Nylænde Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/NYLÆNDE BORETTSLAG	950948183	H0401		Simonsen Isabel Nikoline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
296

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest bad	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Ikke gjennomgått		Nei

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

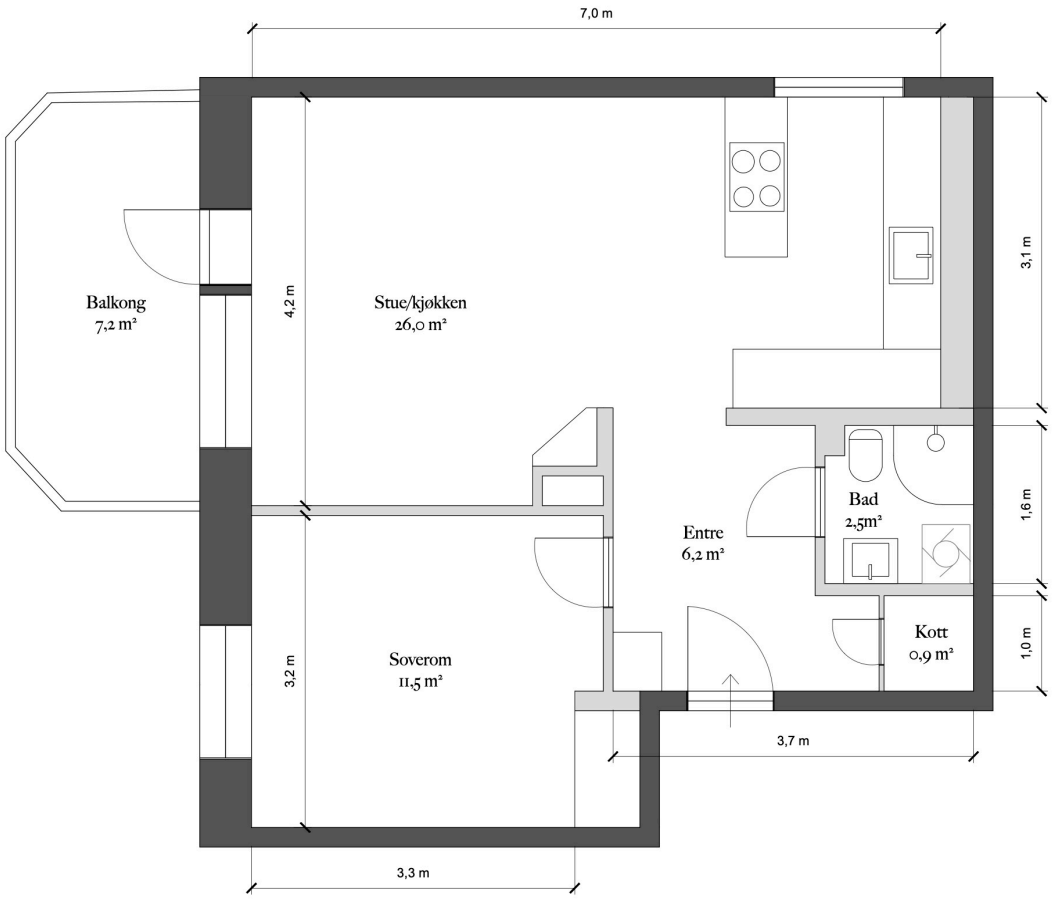
Areal

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

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

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

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



Østerlisvingen 4	4.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	P - ROM

enova

Energiattest



Adresse **Østerlisvingen 4, 1153 OSLO**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301949**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80385293**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **133**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **900,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **900,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **169,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **152 423 kWh**



Østerlisvingen 4, 1153 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Utskiftning vinduer 3-lags glass

U-verdi: 0,8

Tiltak 2: Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe

Tiltak 3: Etterisolering av fasade iht. TEK17

U-verdi: 0,18

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Østerlisvingen 4	80385293	H0101	0	0	25
Østerlisvingen 4	80385293	H0102	0	0	26
Østerlisvingen 4	80385293	H0103	0	0	27
Østerlisvingen 4	80385293	H0104	0	0	28
Østerlisvingen 4	80385293	H0201	0	0	114
Østerlisvingen 4	80385293	H0202	0	0	115
Østerlisvingen 4	80385293	H0203	0	0	116
Østerlisvingen 4	80385293	H0204	0	0	117
Østerlisvingen 4	80385293	H0301	0	0	205
Østerlisvingen 4	80385293	H0302	0	0	206
Østerlisvingen 4	80385293	H0303	0	0	207
Østerlisvingen 4	80385293	H0304	0	0	208
Østerlisvingen 4	80385293	H0401	0	0	296
Østerlisvingen 4	80385293	H0402	0	0	297
Østerlisvingen 4	80385293	H0403	0	0	298
Østerlisvingen 4	80385293	H0404	0	0	299
Østerlisvingen 4	80385293	U0101	0	0	1
Østerlisvingen 4	80385293	U0102	0	0	2

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1954
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.20
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	26.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	668,54 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	134,26 m²
Oppvarmet BRA	900,00 m²
Oppvarmet luftvolum	2430,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,92 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	52,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,95 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		1 111,11 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,28
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,18
5	Kuldebroer	0,15
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,61**
6	Infiltrasjon	1,76
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,37**
7	Ventilasjon	15,46
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**17,83**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	111,81	0,00	111,81	1,00	111,81
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	3,53	28,59	1,00	28,60
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**165,82**	**3,53**	**169,35**	**-**	**169,36**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	152 423	169,36
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**152 423**	**169,36**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**152 423**	**169**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	26 057	28,95
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	100 630	111,81
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	25 737	28,60
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**152 423**	**169,36**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**152 423**	**169,36**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	169,36	1,00	169,36
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**169,36**		**169,36**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	169,36 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

HUSORDENSREGLER
for
NYLÆNDE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 15. mai 1959
med senere vedtatte endringer
14. mai 2013, 27. mai 2014, 4.mai 2021 og 15. mai 2025

1. Innledning

1.1
Nylænde Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

2. Regelverk.

2.1
Følgende regler gjelder for Nylænde borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

2.2
Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.

2.3
Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

3. Styret. Komiteer og utvalg.

3.1
Nylænde borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.

3.2
Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styre.

4. Henvendelser til styret.

Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig.

5. Borett og overlating av bruk.

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

6. Alminnelige bestemmelser.

6.1
Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom på loftet. Barnevogner og gåstoler som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i kjellerplatået. I punkthusene i inngangsplatået. De må imidlertid ikke være til hinder for renhold, adkomst til kjellerne og ferdsel i oppgangen, og må heller ikke være til hinder for rømming av huset i et eventuelt branntilfelle.

6.2
Utgangsdører, kjeller- og loftsdører til fellesrom skal alltid være låst. Taklukene skal alltid være lukket.

6.3
Alt felleslys skal slukkes når det ikke er i bruk.

6.4
All bruk av skytevåpen er forbudt.

6.5
Lek og unødig opphold i oppganger, vaskerier, kjellere og loft er ikke tillatt.

6.6
Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

6.7
Tørke- og luftebåsene kan brukes mellom kl. 8.00-22.00 alle dager.

6.8
Tørkeloftene brukes etter avtale mellom borettshaverne.

6.9
Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-20.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-18. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

6.10
Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene. Når forholdene tillater det kan annen lek foregå på plenene.

6.11
Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt

6.12
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persienner på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil driftstjenesten kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

6.13
Postkasser og utvendige ringetablåer skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

7. Dyrehold.

HUND
7.1
Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av rasen Pitbull, eller blanding av Pitbull og annen rase. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde-hold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd, og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.2
Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

KATT
7.3
Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.4
Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

8. Bruk av leilighet

8.1
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

8.2
Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

8.3
Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

8.4
Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt

8.5
Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret.
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

8.6
Bruk av privat vaskemaskin tillates hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, lørdager mellom kl 08.00 og kl 20.00. På søn. - og helligdager mellom kl 12.00 og kl 20.00.

8.7
Fyring med parafin eller olje er ikke tillatt i ildsteder som er tilsluttet husets fyringspiper.

8.8
Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

8.9
Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken og bad tilkoplet byggenes luftekanaler tillates ikke. Dette på grunn av luftekanalenes konstruksjon, og at en tilkopling til disse vil skape ubalanse i avtrekkssystemet.

9. Indre vedlikehold

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.

9.1 **Andelshaverens forsikringsansvar.**
Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslagets forsikring dekker ikke blyglassvinduer.

9.2 **Fremgangsmåte ved forsikringsskader.**
Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.

9.3 **Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon.**
På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes. Dersom fyringsovn fjernes uten at ny fyringsinnretning installeres, må den gamle ovnen tas vare på, og eventuelt monteres igjen ved fraflytting. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

9.4 **Baderomstak.**
Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til driftslederen.

9.5 **Fortolkning.**
Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

10. Fellesrom.

10.1
Sportsrom skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Dessuten som lagringsplass for redskap, benker og bord som tilhører hver enkelt blokk.

10.2
Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker ut over brannvesenets forskrifter er ikke tillatt i fellesrom på loft og i kjeller.

11. Fellesområder.

11.1
Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning.

Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.

11.2
Borettslaget skal opparbeide og vedlikeholde egnede lekeplasser for barna.

12. Renhold og søppel.

12.1
Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av trapper, oppganger og vaskerier.

12.2
Beboerne skal holde fellesarealene på loft og i kjellere rene.

12.3
Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.

12.4
Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet. Driftstjenesten gir råd om kasting av dette.

12.5
Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av driftstjenesten.

13. Blokktillitsvalgte.

13.1
De blokktillitsvalgte kan velges for 12 måneder. Etter den tid kan det velges ny blokkrepresentant. Melding om skifte gis til styret gjennom driftstjenesten. Blokkrepresentantene kan gjenvelges.

13.2
De blokktillitsvalgtes viktigste oppgave er å være kontaktledd mellom beboerne i den enkelte blokk eller oppgang og styret.

14. Retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass.

14.1 Garasje.
Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie garasje eller parkeringsplass, ikke begge deler. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg.

14.2 Parkeringsplass.
Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie parkeringsplass eller garasje, ikke begge deler. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

14.3 Leie av garasje og parkeringsplass

Regler for leie av garasjer i Nylænde borettslag

Nylænde borettslag leier ut 58 garasjer med el-uttak beregnet for bruk til motorvarmer og eventuelt portåpner til beboere i borettslaget. Der det medfølger portåpner der dette en installasjon som er anskaffet i tidligere eiers regi. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold og drift av denne.

Borettslaget leverer strøm, og foretar renhold og snøbrøyting utenfor garasjene. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av garasjene. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere og eventuelt portåpner.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjonsarbeider i, og utenfor, garasjen som kan medføre ulemper for borettslagets driftstjeneste, beboere eller andre garasjeleiere. Parkering utenfor andres garasjer er forbudt. Parkering utenfor egen garasje kan tillates dersom dette ikke er til hinder for borettslagets driftstjeneste eller for andre garasjeleieres adkomst til sine garasjer.

Garasjene skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Tilhengere, båter og avskiltede kjøretøy (vrak) tillates ikke lagret i garasjene.

Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker inne i garasjen er strengt forbudt.

Fylling av drivstoff og brennbare oljer må ikke forekomme inn i garasjene. Oppbevaring av mer enn 5 liter drivstoff eller andre brennbare væsker er ikke tillatt. Slike vesker må eventuelt kun oppbevares på / i godkjente kanner.

Garasjedøren skal alltid være låst når garasjen forlates.

Garasjeleieren er ansvarlig for normalt vedlikehold og renhold av garasjen. Dessuten er leieren selv ansvarlig for å fjerne snø den nærmeste halve meter fra / foran garasjeporten.

For leie av garasjene, inkludert strøm og snøbrøyting, betaler leieren en månedsleie som fastsettes av borettslaget. Innkreving av leie er overlatt til OBOS, og vil fremkomme som eget objekt-tillegg til fellesutgiftene.

Eieren av en garasje skal ta tilbørlig hensyn til leieren av nabogarasjene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av garasjen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som garasjeleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er vedkommende selv ansvarlig for. Enhver som påfører slik skade, eller oppdager feil og mangler, plikter å melde fra til driftskontoret om dette omgående, helst skriftlig.

Ved salg av leilighet følger ikke garasjen leiligheten. Før fraflytting skal garasjen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen. Ingen kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

Regler for leie av parkeringsplasser i Nylænde borettslag
Nylænde borettslag eier, og leier ut 99 parkeringsplasser med el-uttak for motorvarmere til beboere i borettslaget, samt 8 plasser uten motorvarmer.

Borettslaget leverer strøm til motorvarmer, foretar merking, renhold og snø brøyting av plassene dersom disse ikke er blokkert av parkerte biler. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av plassen. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere. Det er forbudt benytte el-uttaket til lading. Anlegget er ikke dimensjonert eller tilrettelagt for lading.

Når motorvarmer ikke er tilkoplet, skal kabelen fjernes fra stolpen. Løse kabler med strøm tilkoplet er farlige for barn, og kan forårsake kortslutninger ved snørydding, under snøsmelting og regnvær.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Tilhengere, båter, mc og avskiltede biler (vrak) tillates ikke lagret på plassene.

For leie av parkeringsplassen, inkludert strøm, renhold, snøbrøyting og oppmerking betaler leieren en månedsleie, som fastsettes av borettslagets styre. Leien blir innkrevd av OBOS, og fremkommer som eget objekt på fellesutgiftene.

Leierne av parkeringsplassene skal ta tilbørlig hensyn til leierne av naboplassene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av plassen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som plassleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er leietaker selv ansvarlig for.

Ved salg av leilighet følger ikke parkeringsplassen leiligheten. Før fraflytting skal plassen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen.

Det forutsettes at leieren av plassen i størst mulig utstrekning benytter denne slik at ledige parkeringskapasitet, i de offentlige gatene / veiene i vårt nærområde, overlates til de som ikke disponerer egen parkeringsplass.

HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.

DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.

Vedtekter

for Nylænde borettslag org nr 950948183
vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.april 2006
med endring på ordinær generalforsamling 11. mai 2009, 14. mai 2013, 4. mai 2021, 4. april 2022, 15. mai 2025 og 7. april 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nylænde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

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

(4) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Innvendige ombygginger som fører til endring i rommenes opprinnelige funksjon, samt ombygging av teknisk anlegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(4) Oppsetting av utvendige private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser og innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingeniør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Søknad om riving av vegg, må inneholde en vurdering av statiker, samt beskrivelse av tiltaket det søkes om.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann - og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.-Andelseieren betaler kostnaden ved dette. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, stikkontakter, varmekabler, elektriske varmeovner, fyringsinnretning tilkoplet fyringspipe, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, ringeknapp utenfor entrederen samt porttelefon apparat. Likeledes antenne-stikkontakt med apparatkabel. Tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 176
NYLÆNDE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYLÆNDE BORETTSLAG

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 14. september kl. 09:00 og lukker 17. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/176

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.

Avstemming for sak 1 og 2

Generalforsamlingen behandler først forslag 1 (sak 4) . Dersom forslag 1 ikke oppnår påkrevd kvalifisert flertall, går generalforsamlingen videre til behandling av forslag 2 (sak 5). Ved vedtakelse av forslag 1 anses forslag 2 som bortfalt. Dersom man ikke ønsker rehabilitering, må den enkelte andelseier stemme imot begge forslag.
Andelseiere må avgi stemme for eller mot på begge alternativer.
Manuelle stemmer må leveres i postkassen utenfor driftskontoret i Nylænde 7.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om rehabilitering med installasjon av varmepumper og Enova-støtte (låneramme 75 MNOK)
5. Forslag om rehabilitering uten installasjon av varmepumper og Enova-støtte (låneramme 100 MNOK)

Med vennlig hilsen,
Styret i NYLÆNDE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Else Halset og Brit Høglien 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

Forslag om rehabilitering med installasjon av varmepumper og Enova-støtte (låneramme 75 MNOK)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremheve at dette arbeidet er en oppfølging av vedtaket som ble fattet på generalforsamlingen i mai 2024, hvor det ble vedtatt at styret skulle utrede muligheter for energioptimalisering i borettslaget.

Samtidig vurderer styret den planlagte fasaderehabiliteringen som et viktig og fremtidsrettet løft for et borettslag som har behov for betydelige bygningsmessige oppgraderinger. Tiltaket vil ikke bare bidra til å bevare og forbedre bygningsmassen, men også legge til rette for bedre inneklima og bedre energieffektivitet.

Styret vil også påpeke at det er usikkert om borettslaget vil få tilsvarende muligheter til offentlig støtte i fremtiden. Vi har fått tildelt full pott på 25 MNOK fra Enova, og tilskuddet dekker da 25 % av kostnadene.
De økonomiske tilskuddsordningene som er tilgjengelige i dag kan endres eller bortfalle, og det er derfor ingen garanti for at borettslaget vil kunne oppnå tilsvarende støtte ved en senere anledning.

Blant de forventede fordelene ved prosjektet er:

- Bedre inneklima gjennom gjenåpning og funksjonell bruk av ventiler som i dag er bygget inn i fasaden.
- Redusert energiforbruk og dermed lavere strømkostnader for beboerne.
- Mulighet for gunstigere finansiering gjennom grønne lån, som normalt tilbyr lavere rente enn ordinære låneordninger.

Samlet sett mener styret at prosjektet vil bidra til å øke både bygningenes tekniske standard, bokvaliteten og borettslagets langsiktige verdi.
Tilbudet fra entreprenør er et svært godt tilbud, og styrets primære oppgave er å fremme gode, helhetlige løsninger for hele borettslaget.

«*Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet med installasjon av varmepumper og Enova-støtte innenfor en kostnadsramme på 100 MNOK. Det gis 25 MNOK i Enova-støtte slik at netto prosjektkostnad estimeres til 75 MNOK.*
Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter og foreta mindre justeringer i prosjektets omfang, forutsatt at den vedtatte kostnadsrammen ikke overskrides. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet låneopptak på inntil 75 MNOK . Dersom saken får flertall vil vedtektene §5-1 (2) inkludere "varmepumper".

Konsekvenser for felleskostnadene ved låneopptak på 75 MNOK estimeres til :

Tre økninger i felleskostnadene på henholdsvis 4% fra 2027, 3% fra 2028 og 3% fra 2029 (Gjelder ikke kapitalkostnader, leie av bod eller parkering)

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak

«Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet med installasjon av varmepumper og Enova-støtte innenfor en kostnadsramme på 75 MNOK. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter og foreta mindre justeringer i prosjektets omfang, forutsatt at den vedtatte kostnadsrammen ikke overskrides. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet låneopptak på inntil 75 MNOK.

Sak 5

Forslag om rehabilitering uten installasjon av varmepumper og Enova-støtte- (låneramme 100 MNOK)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«*Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet uten installasjon av varmepumper og Enova-støtte innenfor en kostnadsramme på 100 MNOK. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter og foreta mindre justeringer i prosjektets omfang, forutsatt at den vedtatte kostnadsrammen ikke overskrides. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet låneopptak på inntil 100 MNOK.*

Konsekvenser for felleskostnadene ved låneopptak på 100 MNOK:
Tre økninger i felleskostnadene på 8% i 2027, 6% i 2028 og 3% i 2029
(Gjelder ikke kapitalkostnader, leie av bod eller parkering)

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til rehabilitering uten varmepumper.

Forslag til vedtak

«Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet ovenfor uten installasjon av varmepumper og Enova-støtte innenfor en kostnadsramme på 100 MNOK. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter og foreta mindre justeringer i prosjektets omfang, forutsatt at den vedtatte kostnadsrammen ikke overskrides. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet låneopptak på inntil 100 MNOK.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 14.09.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.09.26
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** NYLÆNDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Else Halset og Brit Høglien er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Forslag om rehabilitering med installasjon av varmepumper og Enova-støtte (låneramme 75 MNOK)

«Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet med installasjon av varmepumper og Enova-støtte innenfor en kostnadsramme på 75 MNOK. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter og foreta mindre justeringer i prosjektets omfang, forutsatt at den vedtatte kostnadsrammen ikke overskrides. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet låneopptak på inntil 75 MNOK.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag om rehabilitering uten installasjon av varmepumper og Enova-støtte (låneramme 100 MNOK)

«Generalforsamlingen i Nylænde borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet slik det er beskrevet ovenfor uten installasjon av varmepumper og Enova-støtte innenfor en kostnadsramme på 100 MNOK. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige kontrakter og foreta mindre justeringer i prosjektets omfang, forutsatt at den vedtatte kostnadsrammen ikke overskrides. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet låneopptak på inntil 100 MNOK.

☐ For

☐ Mot

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 176
NYLÆNDE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYLÆNDE BORETTSLAG

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 med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 21:00 og lukker 10. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/176

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 17:30 , Grendehuset, Vaskeribakken 8.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Årets generalforsamling blir avholdt som et digitalt møte med avstemming over 3 dager. Det avholdes et beboermøte 7. april 2026 kl 17.30 i Vaskeribakken 8.
Der vil styret presentere sakene som er til behandling og svare på spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret
8. Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling
9. Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NYLÆNDE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår av Heidi Wilhelmine Svendsen, borettslagets rådgiver i OBOS, er møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnar Sørensen og Mari Østmoe er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0176-innledning.pdf
2. 0176 - Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering-til årsmeldingen.pdf
3. 0176 Revisjonsberetning.pdf
4. 0176 Årsregnskap 2025.pdf
5. 0176 Kostnadsdiagram 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400 000.
Honoraret har ikke vært økt siden 2017

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

Sak 7

Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I henhold til gjeldende vedtekter § 8-1 består styret i Nylænde borettslag av styreleder og fire øvrige styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Borettslagets styre har i dag et relativt høyt antall styre- og varamedlemmer. Erfaring viser at et stort styre kan være mindre effektivt i det daglige arbeidet, blant annet når det gjelder beslutningstaking, ansvarsfordeling og praktisk gjennomføring av styrearbeidet.

Styrets har behov for effektiv styrebehandling i styremøtene og med vedtak/beslutninger med god bakgrunnskunnskap fra styremedlemmene. Det er også viktig med en tydelig ansvarsfordeling innad i styret, og at man har god fremdrift i sakene som styret behandler.

Styret anser at et mer konsentrert styre vurderes som bedre egnet til å ivareta disse behovene, der de faste styremedlemmene som har stemmerett i hovedsak utfører styrearbeidet og deltar i styremøtene.

Varamedlemmer er viktige ved forfall og for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Samtidig vurderer styret at inntil fire varamedlemmer er flere enn nødvendig sett opp mot borettslagets størrelse og faktiske behov, og ett til to varamedlemmer er tilstrekkelig.

En reduksjon i antall varamedlemmer vil ikke svekke styrets funksjon, men bidra til et mer oversiktlig og funksjonelt styre, samtidig som en tilstrekkelig stedfortrederordning opprettholdes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar foreslått endring av vedtektene § 8-1 for å sikre et mer funksjonelt og effektivt styrearbeid i Nylænde borettslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene § 8-1 første ledd til følgende ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.» Endringen trer i kraft fra umiddelbart etter vedtak, og gjelder også for årets valg av varamedlemmer.

Sak 8

Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Forslag fremmet av:
Päivi Torgersen, Østerlisvingen 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Nylænde borettslag har tidligere deltatt i OBOS-prosjekt for å kartlegge muligheter for energieffektivisering.

Etter nok en kald vinter med stor energiforbruk, ønskes det at det redegjøres for resultater for prosjektet med planlagte tiltak og kostnader knyttet til det.

Styrets innstilling
Dette er gjennomført. Konkrete forslag til tiltak; det innhentes priser på etterisolering og eventuelt varmepumper i løpet mars 2026. Kostnader kvalitetssikres av OBOS Prosjekt AS i løpet av april/mai. Finansiering og støtteordninger avklares og et konkret forslag til tiltak vil bli presentert i et eget møte og lagt frem til avstemming på en ekstraordinær før sommeren 2026.

Styret støtter ikke forslaget fra andelseier.

Forslag til vedtak
Det legges frem resultat av prosjekt hvert år på generalforsamling med konkrete planer og økonomi i dette frem til at planene er fullført. Samt at det opplyses om planer styret har i forbindelse med dette på Vibbo og ved oppslag når det skjer endringer eller oppstart.

Sak 9

Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

Forslag fremmet av:
Younes Sæbø Azouggarh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulig det allerede er på planen, men hvordan ligger det an med oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater. Ser flere av de andre lekeplassene er oppgradert.

Om det ikke er på planen, så ønsker jeg gjerne et punkt på det =

Melding fra:
Younes Sæbø Azouggarh, eier, leietaker

Leilighetsnr. 1086 - Andelsnr. 88 - H0102
Nylænde 23

Styrets innstilling

Borettslaget oppgraderte i 2025 de to store lekeplassene, med en kostnad på ca 900 000. Der den lille lekeplassen med huskestativ, sandkasse og lekehus ligger er det svært fuktig, og evt opgradering av denne er estimert til kr 500 000. Styret er av den oppfatning at det nå er to store oppgraderte lekeplasser i borettslaget som kan benyttes av alle. Det er strenge krav til lekeapparater og vedlikehold av disse. En investering og utbedring av grunnforhold, drenering og nye lekeapparater på et lite begrenset området er ikke å anbefale. Dette innebærer store kostnader for en liten lekeplass.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Are Stavsetra

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

- Anne Spare
- Claes Eric Krogsgaard Ericsson

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

- Geir Saxebøl
- Morten Nyløkken
- Unni Bækkevold
- Younes Sæbø Azouggarh

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

- Gustav Foseid
- Jannicke Thom

- Øyvind Andersen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Sparre

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

- Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 15. mai 2025 – 7. april 2026

Styret har gjennom perioden avholdt møter etter behov, og samarbeidet med driftsavdelingen har vært godt. Det siste året har det vært stort fokus på energioptimalisering. En omfattende gjennomgang av bygningsmassen ble gjennomført, og arbeidet med utskifting av belysning i oppganger, kjeller og sykkelboder fortsatte med overgang til energisparende LED-belysning i 2025. Noe arbeid gjenstår i kjellere og dette vil bli ferdigstilt i løpet av 2026.

Fellesvaskeriet i Nylænde 17 har blitt pusset opp og oppgradert med nye, mer energibesparende maskiner. Nå er alle fellesvaskeriene i borettslaget oppgradert, utstyrt med nye maskiner og elektronisk reservasjonsløsning.

De store lekeplassene i borettslaget har blitt oppgradert med utskifting av lekeapparater. Borettslaget mottok støtte fra OBOS miljøfond på kr 358 540,- til dette formålet.

Styret har gjennomført ukentlige ettersyn, kontroll og vernerunder i fellesarealer, inkludert brannsikring, kontroll av rømningsveier, trapperom, loft, kjeller og tekniske rom. Det er i løpet av året kastet 24,46 tonn avfall fra loft/kjeller med en totalkostnad på kr 260 000.

Planer for 2026

Det er planlagt utbedring av stikkledninger, det vil si vannledningene fra kommunal hovedvannledning og inn til bygningene, samtidig som kommunen skal utbedre hovedvannledningene i Nylænde og Gina Krogs vei.

Borettslaget har felles varmvannsberedere som nå er 20–22 år gamle, og utskifting av disse planlegges. Det kan være aktuelt å starte utskiftingen i løpet av 2026. I tillegg vurderes det å installere vannmålere på inntaksledningen og eventuelt også for hver leilighet.

Rapport om energioptimalisering er er motatt og vil blir presentert med forslag til tiltak for energibesparelse på et senere beboeremøte og en påfølgende ekstraordinær generalforsamling våren 2026. De kontrete forslagene er etterisolering og varmepumper. Solceller har vært vurdert, men siden takene ble rehabilitert for snart 30 år siden, anses det ikke som økonomisk forsvarlig å etablere solceller uten å rehabilitere takene først. Kost/nytte-vurderingen tilsier at solcelleanlegg ikke bør etableres før rehabilitering av takene er gjennomført.

Styret vil fortsette det systematiske HMS-arbeidet med kontroll og vernerunder. Det skal også utredes mulighet for sykkelhus med lademulighet for el-sykler og generelt bygningsvedlikehold samt løpende vedlikehold av uteområdene.

Videre vil det bli gjennomført beregning av kapasitet for nedgravde avfallsbrønner i Gina Krogs vei og Østerlisvingen, med etablering av avfallsbrønner planlagt i 2027/2028.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Terje Bekkhus	Nordstrand Terrasse 33
Styremedlem	Claes K Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette A Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Unni Bækkevold	Nylænde 15
Varamedlem	Morten Nyløkken	Gina Krogs vei 12
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs vei 8
Varamedlem	Lise Nikita Stefferud	Gina Krogs vei 8

Delegert til OBOS generalforsamling	Anne Sparre
Varadelegert	Claes K Ericsson

Valgkomite:

Elisabeth Jensen Gustav Fosseid Jannicke W Thom

Kontakt styret via Vibbo.no Driftstjenesten har telefon 90 19 64 58.

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

Generelle opplysninger om Nylænde Borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter. Nylænde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 159/133 og 159/134 Første innflytting skjedde i 1954.

Tomten ble kjøpt i 1986

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

Nylænde Borettslag har to fast ansatte samt vikarer ansatt på timebasis ved behov.

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

Borettslagets revisor er Tell Norge AS

Tv/Internett: Det er lagt inn fiber i alle leiligheter. Telia er leverandør

Forsikring: Borettslagets bygningsforsikring er hos Protector.no polise nr 2498576

Informasjon om større vedlikehold og rehabilitering

2025 Lagt inn fiber i alle leiligheter, fjernet gammel infrastruktur tv/internett i fellesareal og demontert luftstrekk mellom bygningene, oppgradert felles vaskeriet i Nylænde 17.

Byttet ut gammel belysning på loft og kjeller med nye energibesparende LED lamper.

Oppgradert de store lekeplassene, på øvre og nede felt med nye apparater.

2024 Revet garasjer og etablert parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde

2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert fellesvaskeriet i Gina Krogs vei 2

2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading

2021 Etablert nedgravde avfallsbrønner på 3 ulike lokasjoner i Nylænde. Oppgradert fellesvaskeriet i Nylænde 13. Installert nytt brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no i leiligheter og fellesareal.

2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av 2 utvendige stikkledning.

2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.

2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg fra Ekom service AS,

2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.

2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering, stålpiper er satt inn, ved bytte av ilsted på det tilkobles.

2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.

2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.

2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.

2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.

2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger og oppgradert utearealer.

2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft. Oppgradering av lekeplasser.

2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier. Nye postkasser.

2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av El-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.

2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.

2002 Oppgradering av TV-anlegget.

2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.

1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.

1998 Utskiftning av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.

1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.

1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.

1995 Utskifting av alle balkonger.

1992 Etablert to nye vaskerier.

1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.

1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.

1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.

1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.

1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.

Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950948183, KLIENTNR. 176
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 194 353**	**4 273 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 535 464	-3 488 618
Tilbakeføring av avskrivning	14	281 023	281 293
Tillegg avgang anl. midler		0	891 702
Økning annen langsiktig gjeld		0	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-2 959 546	-2 741 619
Innsk. øremerk. bankkto		-16 433	-21 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-159 492**	**-1 078 690**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 034 861**	**3 194 353**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 951 630	4 263 915
Kortsiktig gjeld		-916 769	-1 069 562
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 034 861**	**3 194 353**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 447 944	0	2 465 000	2 429 000
Innkrevde felleskostnader	2	20 478 409	21 559 169	20 555 000	21 641 000
Vaskeri		56 952	27 830	0	0
Ladeinntekter elbil		259 926	316 884	100 000	200 000
Andre inntekter	3	733 173	175 841	80 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 976 405**	**22 079 724**	**23 200 000**	**24 420 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 322 575	-2 287 711	-2 033 000	-2 265 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-400 000
Avskrivninger	14	-281 023	-281 293	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-20 750	-18 875	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-375 145	-360 715	-381 000	-400 000
Konsulenthonorar		-719 631	-303 491	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	7	-5 250 920	-10 508 890	-4 202 000	-4 316 000
Forsikringer		-732 866	-624 440	-723 000	-877 000
Kommunale avgifter	8	-4 205 785	-3 887 426	-4 350 000	-4 420 000
Energi/fyring	9	-1 846 944	-1 598 602	-1 900 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 507 186	-1 402 787	-1 508 000	-1 570 000
Andre driftskostnader	10	-1 586 365	-1 627 084	-1 741 000	-1 776 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 217 189**	**-23 269 314**	**-17 677 000**	**-18 396 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**4 759 216**	**-1 189 590**	**5 523 000**	**6 024 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 759 216**	**-1 189 590**	**5 523 000**	**6 024 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 598	148 506	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 326 350	-2 447 535	-2 400 000	-2 096 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 223 752**	**-2 299 028**	**-2 375 000**	**-2 071 000**
ÅRSRESULTAT		**2 535 464**	**-3 488 618**	**3 148 000**	**3 953 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-3 488 618		
Til annen egenkapital:		2 535 464	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 129 205	1 410 228
Øremerkede bankinnskudd		339 994	666 183
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 158 634**	**54 765 847**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		626	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 218 900	1 058 962
Andre kortsiktige fordringer	15	27 488	213 285
Driftskonto OBOS-banken		1 774 657	701 857
Skattetrekkskonto OBOS-banken		102 879	97 830
Sparekonto OBOS-banken		827 080	2 191 982
SUM OMLØPSMIDLER		**3 951 630**	**4 263 915**
SUM EIENDELER		**58 110 265**	**59 029 762**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	13 553 023	11 017 560
SUM EGENKAPITAL		**13 589 823**	**11 054 360**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 110 390	44 069 936
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Annen langsiktig gjeld		288 142	630 764
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 603 672**	**46 905 840**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		510 694	661 329
Skyldige offentlige avgifter	19	177 495	176 794
Påløpte renter		11 479	13 519
Annen kortsiktig gjeld	20	217 101	217 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		**916 769**	**1 069 562**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 110 265**	**59 029 762**
Pantstillelse	21	75 406 180	75 406 180
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.02..2026
Styret i Nylænde Borettslag

Are Stavsetra Terje G Bekkhus Harriette Anna A Utheim

Anne Sparre Claes Eric K Ericsson

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	19 864 236
Ny parkering	194 014
Parkering	413 256
Ekstra bod	5 280
Eiendomsskatt	1 624
Kapitalkostnader IN I	2 463 594
Reg.kapitalkostnader IN I	-15 650
Fratrekk kapitalkostnader	-2 447 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 478 409**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturert Bergkrystallen Borettslag	33 150
Fakturert Rabben Borettslag	8 250
Fakturert Krystallen Borettslag	225 125
Miljøtilskudd fra OBOS	458 540
Nettinnbetalinger	5 000
Nøkler	3 108
SUM ANDRE INNTEKTER	**733 173**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 243 665
Overtid	-274 523
Påløpte feriepenger	-217 101
Fri bil	-103 132
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-329 917
LO/NHO-ordningen (AFP)	-18 119
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-106 488
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Kantinekostnader	-4 277
Andre personalkostnader	-21 788
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 322 575**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-368 000
SUM STYREHONORAR	**-368 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 813

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 750**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

MF Engineering Drift AS, El-arbeid p-plasser	-39 180
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-39 180**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 104 115
Drift/vedlikehold VVS	-163 095
Drift/vedlikehold elektro	-1 298 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 054 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-635 181
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-737 161
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-66 018
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 200
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-89 099
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 250 920**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 626
Vann- og avløpsgebyr	-2 483 013
Feie- og tilsynsgebyr	-73 872
Renovasjonsgebyr	-1 647 273
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 205 785**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 846 944
SUM ENERGI / FYRING	**-1 846 944**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 016
Container	-164 749
Skadedyrarbeid	-17 210
Håndverktøy	-66 763
Datautstyr	-7 684
Vaktmestertjenester	-64 500
Renhold ved firmaer	-786 952
Andre driftskostnader	-88 265
Kontor- og datarekvisita	-10 838
Trykksaker	-40 195
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 813
Andre kontorkostnader	-12 170
Telefon/bredbånd	-20 920
Telefon, annet	-27 758
Porto	-925
Drivstoff biler/maskiner	-42 104
Vedlikehold biler/maskiner	-111 902
Reisekostnader	-10 389
Kontingenter	-73 600
Bank- og kortgebyr	-3 076
Øreavrunding	-117
Velferdskostnader	-16 720
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 586 365**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 579
SUM FINANSINNTEKTER	**102 598**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-89 883
Pantegjeldsrenter	-1 383 215
Pantegjeldsrenter	-212 125
Pantegjeldsrenter	-641 127
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 326 350**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 101 020
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	33 382 644
SUM BYGNINGER	**50 483 664**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2012	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet tidligere	-30 499	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2008	719 863	
Avskrevet tidligere	-719 862	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	99 875	
Avskrevet tidligere	-99 874	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	
Avskrevet tidligere	-551 842	
Avskrevet i år	-68 980	
		68 981
Avfallsanlegg		
Tilgang 2021	2 120 431	
Avskrevet tidligere	-848 172	
Avskrevet i år	-212 043	
		1 060 216
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	113 940	
Avskrevet tidligere	-113 939	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 129 205**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-281 023**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	22 972
Til gode av eierne	4 516
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**27 488**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	13 419 190
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-356 558
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**13 553 023**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 912 083	
Nedbetalt tidligere	207 786	
Nedbetalt i år	99 756	
		-1 604 541
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2022	-28 153 426	
Nedbetalt tidligere	2 066 795	
Nedbetalt i år	973 728	
		-25 112 903
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	37 534	
Nedbetalt i år	79 245	
		-3 883 221

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 193 067	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 806 817	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-10 509 725
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 110 390**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 205 140
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 205 140**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-102 879
Skyldig arbeidsgiveravgift	-74 616
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-177 495**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-217 101
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-217 101**

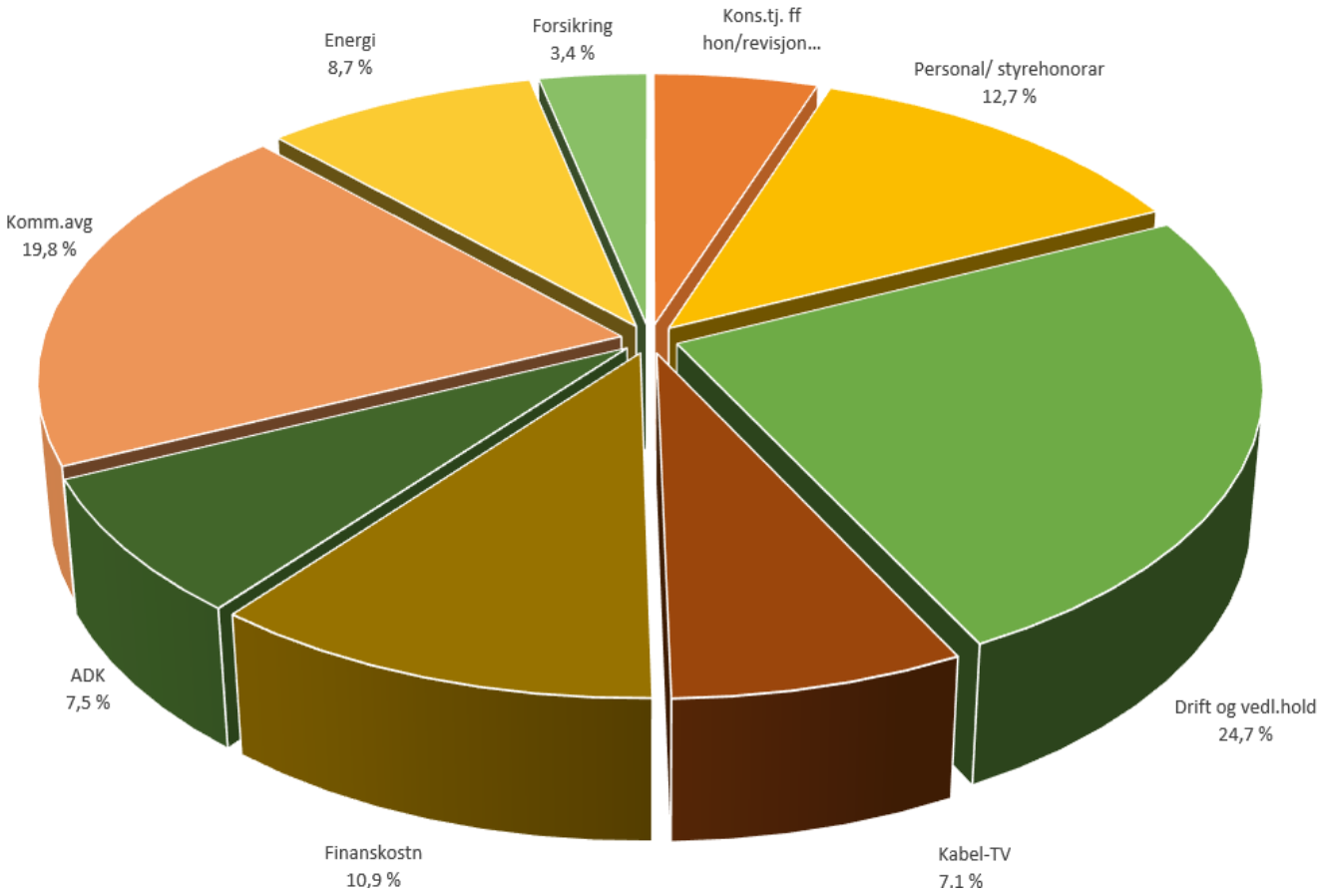
NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	41 110 390
Beregnede IN forpliktelser	133 833
TOTALT	**43 449 363**

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

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
TOTALT	**52 689 435**

Kostnadsdiagram 2025



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 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.26
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** NYLÆNDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ragnar Sørensen og Mari Østmoe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene § 8-1 første ledd til følgende ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.» Endringen trer i kraft fra umiddelbart etter vedtak, og gjelder også for årets valg av varamedlemmer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Det legges frem resultat av prosjekt hvert år på generalforsamling med konkrete planer og økonomi i dette frem til at planene er fullført. Samt at det opplyses om planer styret har i forbindelse med dette på Vibbo og ved oppslag når det skjer endringer eller oppstart.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

Oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Are Stavsetra

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Anne Spare
- [ ] Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Geir Saxebøl
- [ ] Morten Nyløkken
- [ ] Unni Bækkevold
- [ ] Younes Sæbø Azouggarh

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Gustav Foseid
- [ ] Jannicke Thom
- [ ] Øyvind Andersen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Anne Sparre

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Claes Eric Krogsgaard Ericsson

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NYLÆNDE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948183
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 21:00 til 10. april kl. 21:00 og møtet ble avholdt 7. april 2026, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 161.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår av Heidi Wilhelmine Svendsen, borettslagets rådgiver i OBOS, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnar Sørensen og Mari Østmoe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 400 000.
Honoraret har ikke vært økt siden 2017

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra styret - endring av vedtektene § 8-1 med reduksjon av antall varamedlemmer i styret

Bakgrunn

I henhold til gjeldende vedtekter § 8-1 består styret i Nylænde borettslag av styreleder og fire øvrige styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

Borettslagets styre har i dag et relativt høyt antall styre- og varamedlemmer. Erfaring viser at et stort styre kan være mindre effektivt i det daglige arbeidet, blant annet når det gjelder beslutningstaking, ansvarsfordeling og praktisk gjennomføring av styrearbeidet.

Styrets har behov for effektiv styrebehandling i styremøtene og med vedtak/beslutninger med god bakgrunnskunnskap fra styremedlemmene. Det er også viktig med en tydelig ansvarsfordeling innad i styret, og at man har god fremdrift i sakene som styret behandler.

Styret anser at et mer konsentrert styre vurderes som bedre egnet til å ivareta disse behovene, der de faste styremedlemmene som har stemmerett i hovedsak utfører styrearbeidet og deltar i styremøtene.

Varamedlemmer er viktige ved forfall og for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Samtidig vurderer styret at inntil fire varamedlemmer er flere enn nødvendig sett opp mot borettslagets størrelse og faktiske behov, og ett til to varamedlemmer er tilstrekkelig.

En reduksjon i antall varamedlemmer vil ikke svekke styrets funksjon, men bidra til et mer oversiktlig og funksjonelt styre, samtidig som en tilstrekkelig stedfortrederordning opprettholdes.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar foreslått endring av vedtektene § 8-1 for å sikre et mer funksjonelt og effektivt styrearbeid i Nylænde borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene § 8-1 første ledd til følgende ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.» Endringen trer i kraft fra umiddelbart etter vedtak, og gjelder også for årets valg av varamedlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Fremmet av: Päivi Torgersen, Østerlisvingen 6

Energieffektivisering- ønskes bli behandlet på generalforsamling

Nylænde borettslag har tidligere deltatt i OBOS-prosjekt for å kartlegge muligheter for energieffektivisering.

Etter nok en kald vinter med stor energiforbruk, ønskes det at det redegjøres for resultater for prosjektet med planlagte tiltak og kostnader knyttet til det.

Styrets innstilling
Dette er gjennomført. Konkrete forslag til tiltak; det innhentes priser på etterisolering og eventuelt varmepumper i løpet mars 2026. Kostnader kvalitetssikres av OBOS Prosjekt AS i løpet av april/mai. Finansiering og støtteordninger avklares og et konkret forslag til tiltak vil bli presentert i et eget møte og lagt frem til avstemming på en ekstraordinær før sommeren 2026.

Styret støtter ikke forslaget fra andelseier.

Forslag til vedtak:
Det legges frem resultat av prosjekt hvert år på generalforsamling med konkrete planer og økonomi i dette frem til at planene er fullført. Samt at det opplyses om planer styret har i forbindelse med dette på Vibbo og ved oppslag når det skjer endringer eller oppstart.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Spørsmål om drenering, sandkasse og lekeapparater ved Nylænde 10

Fremmet av: Younes Sæbø Azouggarh

Mulig det allerede er på planen, men hvordan ligger det an med oppgradering av lekeplass ved Nylænde 10? Hele området trenger ny drenering, sandkasse og apparater. Ser flere av de andre lekeplassene er oppgradert.

Om det ikke er på planen, så ønsker jeg gjerne et punkt på det =

Melding fra:
Younes Sæbø Azouggarh, eier, leietaker

Leilighetsnr. 1086 - Andelsnr. 88 - H0102
Nylænde 23

Styrets innstilling
Borettslaget oppgraderte i 2025 de to store lekeplassene, med en kostnad på ca 900 000. Der den lille lekeplassen med huskestativ, sandkasse og lekehus ligger er det svært fuktig, og evt opgradering av denne er estimert til kr 500 000. Styret er av den oppfatning at det nå er to store oppgraderte lekeplasser i borettslaget som kan benyttes av alle. Det er strenge krav til lekeapparater og vedlikehold av disse. En investering og utbedring av grunnforhold, drenering og nye lekeapparater på et lite begrenset området er ikke å anbefale. Dette innebærer store kostnader for en liten lekeplass.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **102**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Sparre (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Sparre
Are Stavsetra

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Bekkevold (84 stemmer)
Claes Eric Krogsgaard Ericsson (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Bekkevold
Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Nyløkken (83 stemmer)
Geir Saxebøl (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Younes S Azouggarh(67stemmer)
Morten Nyløkken
Geir Saxebøl
Varamedlem Unni Bekkevold
trakk sitt kandidatur

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Andersen (77 stemmer)
Gustav Foseid (81 stemmer)
Jannicke Thom (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Andersen
Gustav Foseid
Jannicke Thom

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Sparre (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Sparre

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Claes Eric Krogsgaard Ericsson (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Claes Eric Krogsgaard Ericsson

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Ragnad Sørensen /s/	Mari Østmo /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 176
NYLÆNDE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYLÆNDE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/176

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.

Valg av revisorAnnen informasjon

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en heldigital ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Vi håper dere vil bli med videre og fortsette med det nye selskapet som revisor. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding. Dersom dere har spørsmål, kan dette sendes til no_obos_oslo@pwc.com.

Hilsen Berit Alstad"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel i postkassen ved Driftskontoret i Nylænde 7, senest 18. september kl. 09.01

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i NYLÆNDE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bent Sverre Kristoffersen og Helene Moen Schjelle velges som protokollvitner

---

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** NYLÆNDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bent Sverre Kristoffersen og Helene Moen Schjelle velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NYLÆNDE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948183
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

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:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bent Sverre Kristoffersen og Helene Moen Schjelle velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
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: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Bent Sverre Kristoffersen /s/	Helene Moen Schjelle /s/

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

Nabolagsprofil

Østerlisvingen 4 - Nabolaget Nylænde - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	6 min 0.5 km
Karlsrud Linje 1, 4	7 min 0.6 km
Holtet Linje 13, 19	23 min 1.9 km
Ryen T-bane, buss	4 min 2.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 3.5 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	5 min 0.5 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

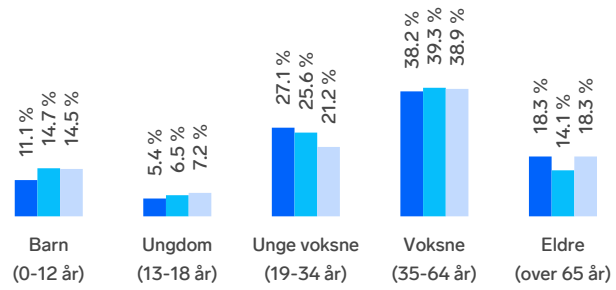
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylænde	1 581	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nylænde barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Knausen barnehage (1-6 år) 124 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	5 min 0.4 km
Kiwi Cecilie Thoresens Vei PostNord	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

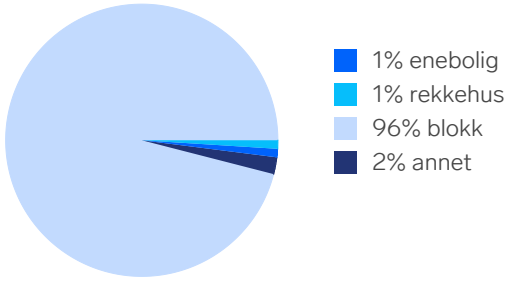
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Abildsøparken balløkke Ballspill	12 min 1.1 km
Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min 1.1 km
SATS Karlsrud	4 min
Mudo Nordstrand	7 min

Boligmasse



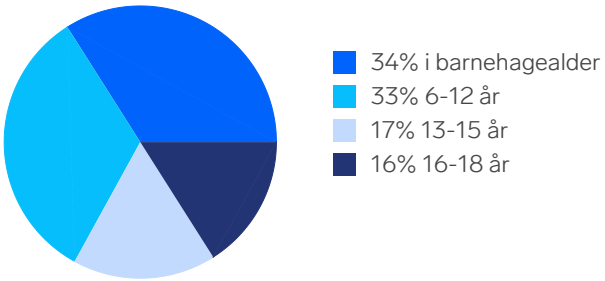
«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen....»

Sitat fra en lokalkjent

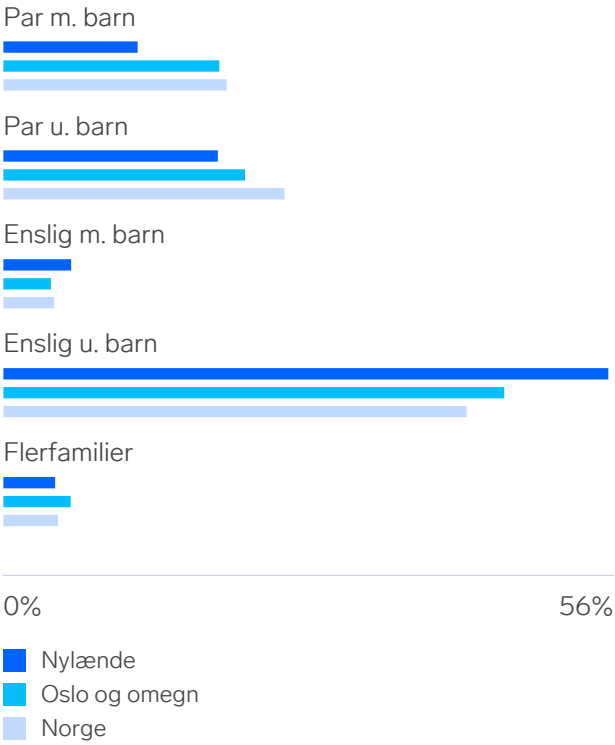
Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	11 min
Apotek 1 Karlsrud	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



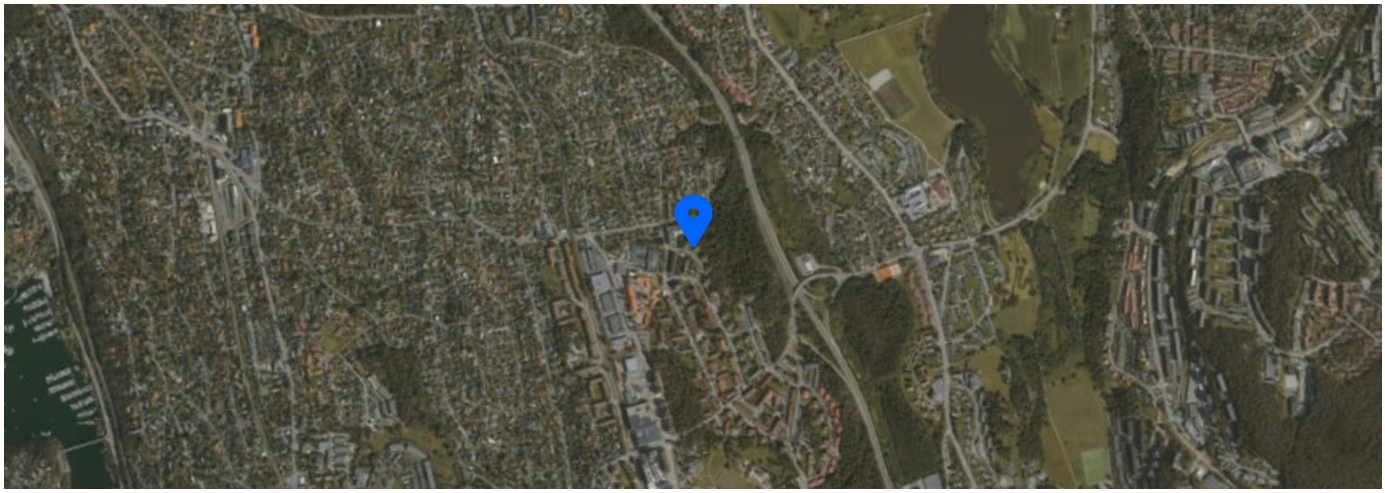
Familiesammensetning

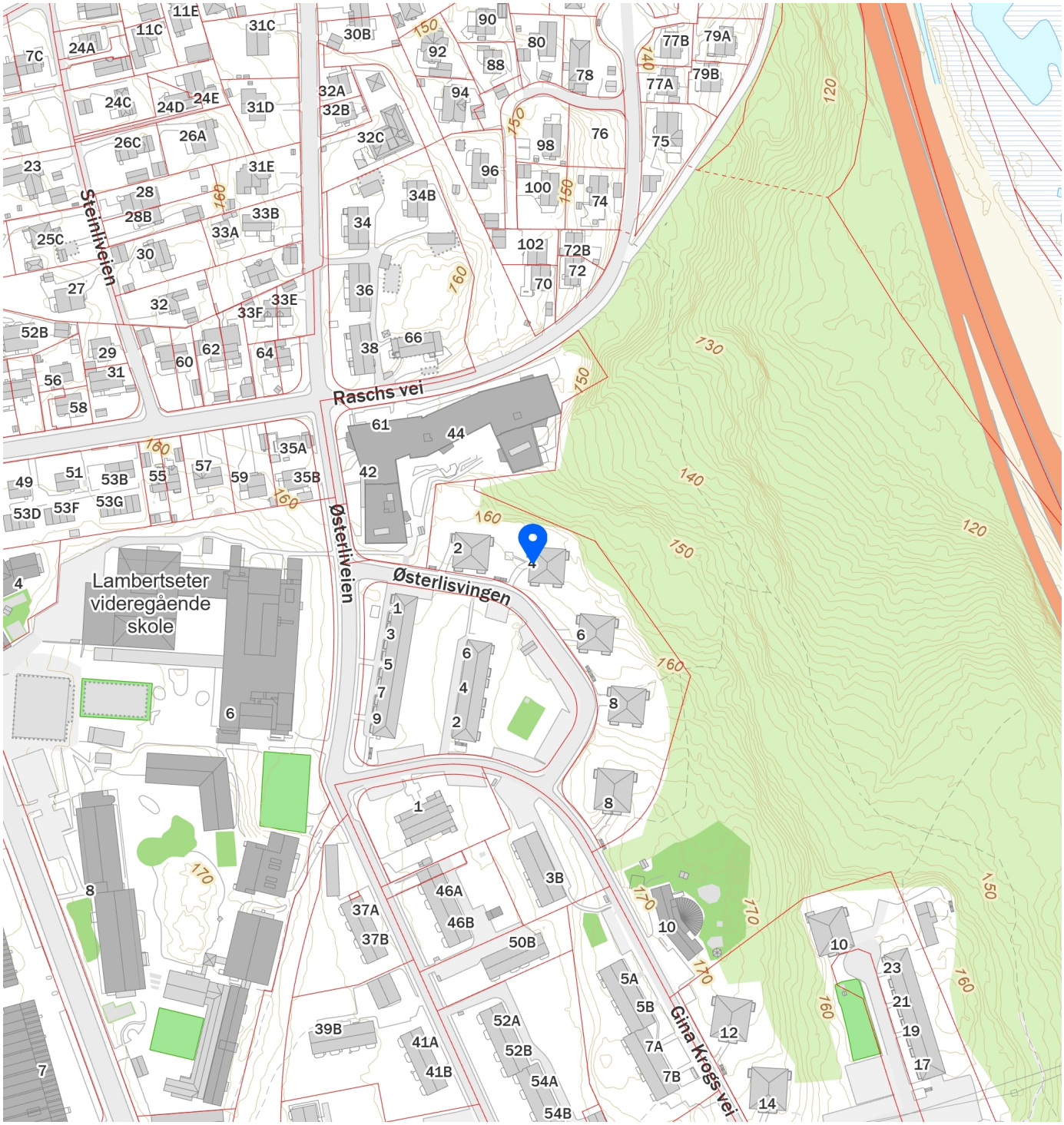


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





FINN

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

Oslo

S-4972

Lambertseter sykehjem

Vedtaksdato: 13.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201604148

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4972
13.12.2017

OSLO KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR ØSTERLIVEIEN 42-44,
LAMBERTSETER SYKEHJEM

Reguleringsbestemmelser for gnr/bnr 159/236, 245 og del av bnr. 1
Kartnummer USI-201604148, 28.04.2017, revidert 22.09.2017.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for et nytt og moderne alders- og sykehjem i Østerliveien 42-44, som tilfredsstiller dagens tekniske standarder og som har gode og varierte utearealer. For å gi en mer fleksibel regulering åpner planen for at det kan etableres både sykehjem og omsorgsboliger, eller en kombinasjon, på tomten.

Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket USI-201604148, datert 28.04.2017 og revidert 22.09.2017.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Eksisterende fuktdrag på egen tomt kan tilpasses fordrøyning av overvann fra tomta i tillegg til at eksisterende funksjon opprettholdes.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valgt løsning skal bygge videre på prinsippene fra planforslaget, inkludert utomhusplanen, og skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – institusjon (sykehjem, omsorgsboliger)

2.1.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA = 18 800 m² BRA.
Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som angitt på plankartet.
Balkonger, terrasser, karnapper, baldakiner, solceller på fasade og fasadeelementer tillates utkraget opptil 1,5 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke utkragede elementer utenfor

eiendomsgrense.
Mindre konstruksjoner som trapper, støttemurer, støyskjermer, levegger, pergolaer og takoverbygget sykkelparkering på terreng tillates utenfor byggegrense.

2.1.3 Høyder

Innenfor de øverste 3 meter under maks. høyde tillates kun etablert takoppbygg for tekniske installasjoner, heis- og trappeoppbygg på inntil 10 % av samlet takareal.
Bebyggelse og tekniske installasjoner på tak skal være inntrukket minimum 5 meter fra bebyggelsens fasadeliv.
Det tillates tekniske installasjoner for solceller på tak innenfor 1,5 meter over bebyggelsens takflate og inntrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.

2.1.4 Utforming

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
Fasadene skal ha samme hovedmateriale, med unntak av fasaden mot gårdsrommet i sør, og en visuelt enkelt/nøktern utforming. Fasadene skal være lyse, og ha bestandige fasadematerialer som er tilpasset den omkringliggende drabantbybebyggelsen.
Tiltak mot støy i fasadene skal integreres i den arkitektoniske utformingen og fremstå som del av bebyggelsen.
Hovedinngang skal være mot Østerliveien. Inngangspartier skal være tydelige og enkle å orientere seg i forhold til, med gode terrengoverganger til omgivelsene.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Nødvendige tekniske anlegg, rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming, solavskjerming og solenergiproduksjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Bokvalitet

Alle avdelinger skal planlegges og møbleres slik at det muliggjør vandreruter for beboere.
Fellesarealer skal etableres med variert utsyn og være i tilknytning til balkong eller annet uteoppholdsareal. Fra hovedplan til tak skal det etableres minimum 2 gjennomgående atrier.
Det skal sikres gjennomgående sikt og dagslys på minst 2 steder i alle beboeretasjer.
Alle beboere skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå fra sin avdeling, enten på lokk, terreng eller balkong.

2.1.6 Krav til utearealer

Det skal opparbeides uteoppholdsareal som utgjør minimum 17 m² pr beboer.
Det skal opparbeides uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold som utgjør minimum 10 m² pr beboer.
Utearealer på terreng, lokk, balkonger og takterrasser skal medregnes i uteoppholdsareal.
Minst 1450 m² av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk.
Alle avdelinger skal ha direkte tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå på terreng, lokk, balkong eller tak.
Beboeretasjer skal ha direkte adgang til uteoppholdsarealer på terreng, balkong eller takterrasse minst 4 steder.
Uteoppholdsarealer på terreng skal opparbeides parkmessig med innslag av gressdekke, varierte vandrestier, sansehage og variert beplantning, eller torgmessig med hardt dekke, plantekasser, sitteplasser og annen møblering. Det skal opparbeides parkmessige utearealer med sansehage mot sør, som skal ha tilfredsstillende støynivåer.
Det skal opparbeides torgmessig uteareal mot krysset Østerliveien/Østerlisvingen i tilknytning til bygningens sørlige gavlvegg som er tilrettelagt som møteplass mellom beboere på

sykehjemmet og beboere i nærområdet. Det skal opparbeides torgmessig uteareal mot nordvest som er tilrettelagt som møteplass også for barn.
Uteareal skal opparbeides med høy kvalitet. I utearealene på terreng skal eksisterende naturkvaliteter, terreng, vegetasjon og berg i dagen søkes bevart.

2.1.7 Trær som skal bevares

Store trær som skal bevares er markert på plankartet. Dersom byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes, skal hvert felte tre erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelse. Nye trær som plantes skal ha en stammeomkrets på minimum 20-25 cm målt 1 meter over terreng ved planting. Nye trær kan få en annen plassering hvis det er hensiktsmessig.

2.1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene, eksisterende trær som skal felles/bevares og ny vegetasjon.
Planen skal vise støyskjerming, beplantning, terrassering, gjerder, støttemurer, sansehage, oppholdsarealer, biloppstillingsplasser, oppstillingsplass for brannbil, sykkelparkering, møteplasser, gangveier, snødeponering, overvannstiltak, installasjoner for avfallshåndtering, belysning og stigningsforhold.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.9 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan som viser hvilke større trær i byggesonen som skal sikres i anleggsfasen. Treets rotsone regnes normalt som største omkrets av treets krone.

2.1.10 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Varelevering skal skje i garasjeanlegg under terreng via avkjørsel fra Raschs vei.

2.1.11 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
For bil: Fra 0,6 til 1,8 parkeringsplasser per 10 sengeplasser.
For sykkel: minimum 6 plasser per 10 sengeplasser.
Minimum 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være under tak.
Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.
Parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng, i tillegg til 3 p-plasser på terreng.
Parkering for sykkel kan etableres i garasjeanlegg under terreng og på uteareal på terreng, med minimum 15 plasser i tilknytning til hovedinngang.

2.1.12 Miljøfaglige forhold

Støy

Minst 1400 m² av sykehjemmets uteoppholdsareal skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Boenheter ved fasader med støynivå som overskrider grenseverdier i tabell 3 tillates, under følgende forutsetninger:
Det tillates ikke ensidige leiligheter med fasadestøy som overstiger Lden 60.
Minst 85 % av beboerrom skal ha vindu mot fasade med støynivå under Lden ≤ 55 dB

Kompenserende tiltak:

Alle beboerrom skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal fra sin avdeling, med støynivå under gjeldende grenseverdi i T-1442/16.
Det skal etableres solavskjerming i beboerrom, for å redusere behovet for utlufting gjennom vindu. Solavskjermingen skal integreres i fasadeutformingen.

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190

4.1.1 Hensynssone – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger)

Innenfor sone H190 (fremtidig trase for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Det tillates ikke bygningsmessige tiltak eller andre tiltak innenfor hensynssonen som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Hogst og skjøtsel av naturmiljøet må skje i samråd med Bymiljøetaten.
Det tillates ikke lagring/oppbevaring av materialer, utstyr eller maskiner innenfor hensynssonen i bygge- og anleggsfasen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1

Bestemmelsesområde BG1, vist på plankartet, viser område hvor eksisterende fuktdrag skal føres fritt på terreng med bestemmelsesgrense på minimum 2 meter. Fuktdraget kan overbygges, men ikke gjenbygges.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bygningsmessige tiltak, skal det dokumenteres at trærne og trærnes rotsone er beskyttet, jf. pkt. 2.1.8 om marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten.

8 Før bebyggelse tas i bruk

8.1 Opparbeidelse av fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjem/omsorgsboliger skal fortau langs Raschs vei fra krysset Raschs vei/Østerliveien til allerede opparbeidet fortau ved tursti lenger nordøst i Raschs vei være opparbeidet iht gjeldende regulering og byggeplan for fortau og avkjøring godkjent av Bymiljøetaten.

8.2 Omregulering av erstatningsareal for friområde

Før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjem/omsorgsboliger skal erstatningsareal være vedtatt omregulert fra bebyggelse og anlegg til grønnstruktur - friområde.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.12.2017 sak 345. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 19.12.2017

Isabell Lexow, bem.

Oslo

S-457

Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677,Lambertseter.

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201407

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 23455

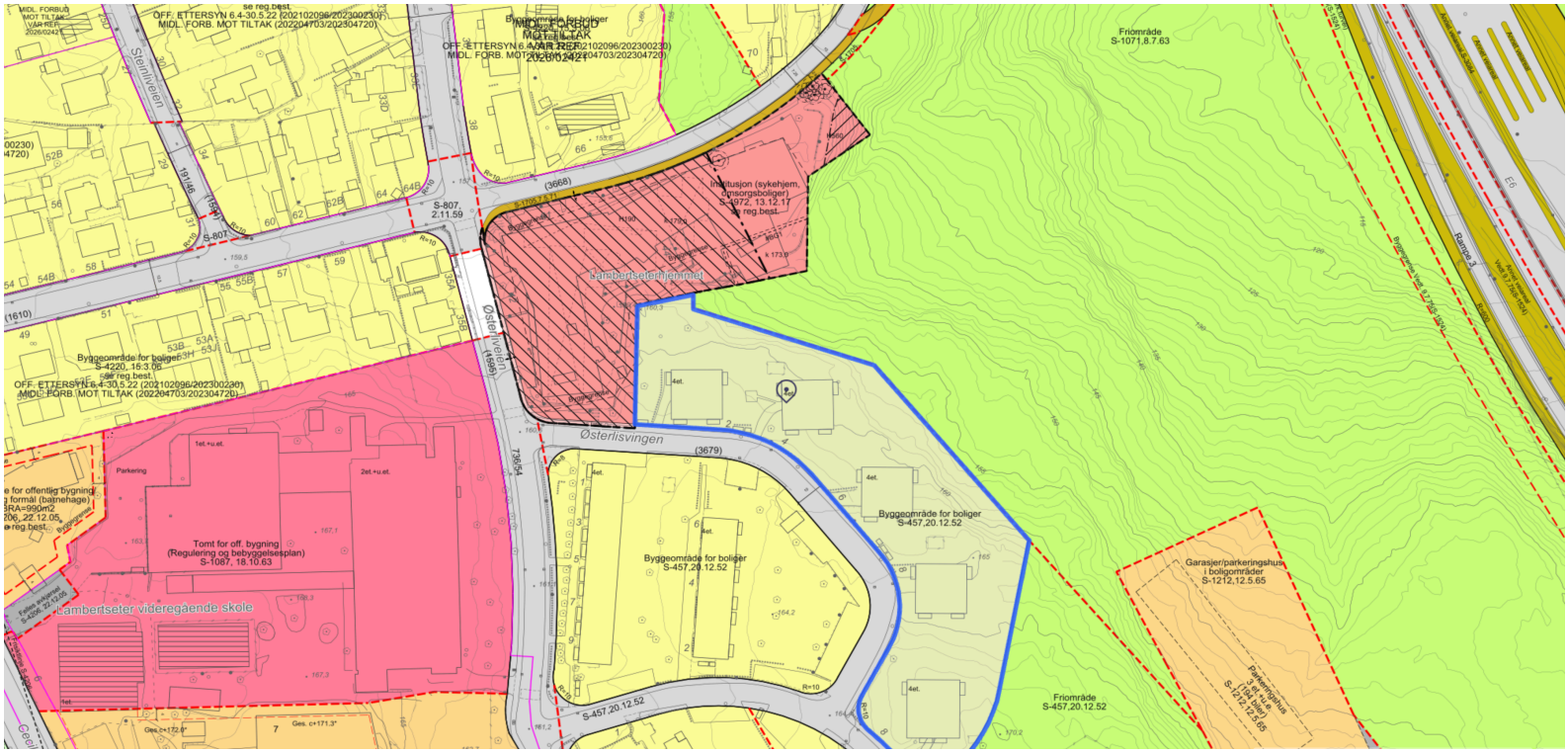
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA


Sterniveien
Østerliveien
Østerlisvingen
Institusjon (sykehjem, omsorgsboliger)
S-4872, 13.12.17
se reg.best.
Lambertseter hjemmet
Byggeområde for boliger
S-4220, 16.3.08
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Tomt for off. bygning
(Regulering og bebyggelsesplan)
S-1087, 18.10.63
Lambertseter videregående skole
Byggeområde for boliger
S-457,20.12.52
Friområde
S-1071,8.7.63
Friområde
S-457,20.12.52
Garasjer/parkeringshus
i boligområder
S-1212,12.5.65
Parkeringshus
(1 etg. i fjell)
S-1212,12.5.65
Rampe 3
E6
(3668)
(3679)
(1610)
(1690)
79654