

Skiferveien 23



Velkommen til

Skiferveien 23



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Lambertseter

Hyggelig 3-roms leilighet | Vestvendt balkong (8 m²) | Sentral beliggenhet og kort vei til buss og t-bane

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	103 000,-
Omkostninger	19 962,-
Totalpris	4 512 962,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 817,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Kristoffer Woldsund
Telefon	452 48 711
E-post	k.woldsund@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys 3-roms med svært attraktiv og sentral belliggenhet på Lambertseter i bydel Nordstrand. Lambertseter er et veletablert og attraktivt boområde i idylliske, grønne omgivelser. Fra boligen er det få minutters gangavstand til Lambertseter senter og kollektivtransport.

Verdt å merke seg:

- Bod i kjeller og på loft
- Vestvendt, innglasset balkong på ca. 8 m²
- Overflater på bad pusset opp i 2016
- Nye vinduer og balkongdør fra 2019
- Fyring, kabel-tv/bredbånd m.m. inkl i felleskostnader
- Felles sykkelbod, vaskeri og tørkeloft
- Nærhet til lysløype vinterstid/gangsti sommerstid
- Nærhet til Østmarka
- Turterreng rett utenfor døren
- Svært god og rolig beliggenhet
- Gode rekreasjonsmuligheter
- Få minutters gangavstand til Lambertseter senter
- Ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

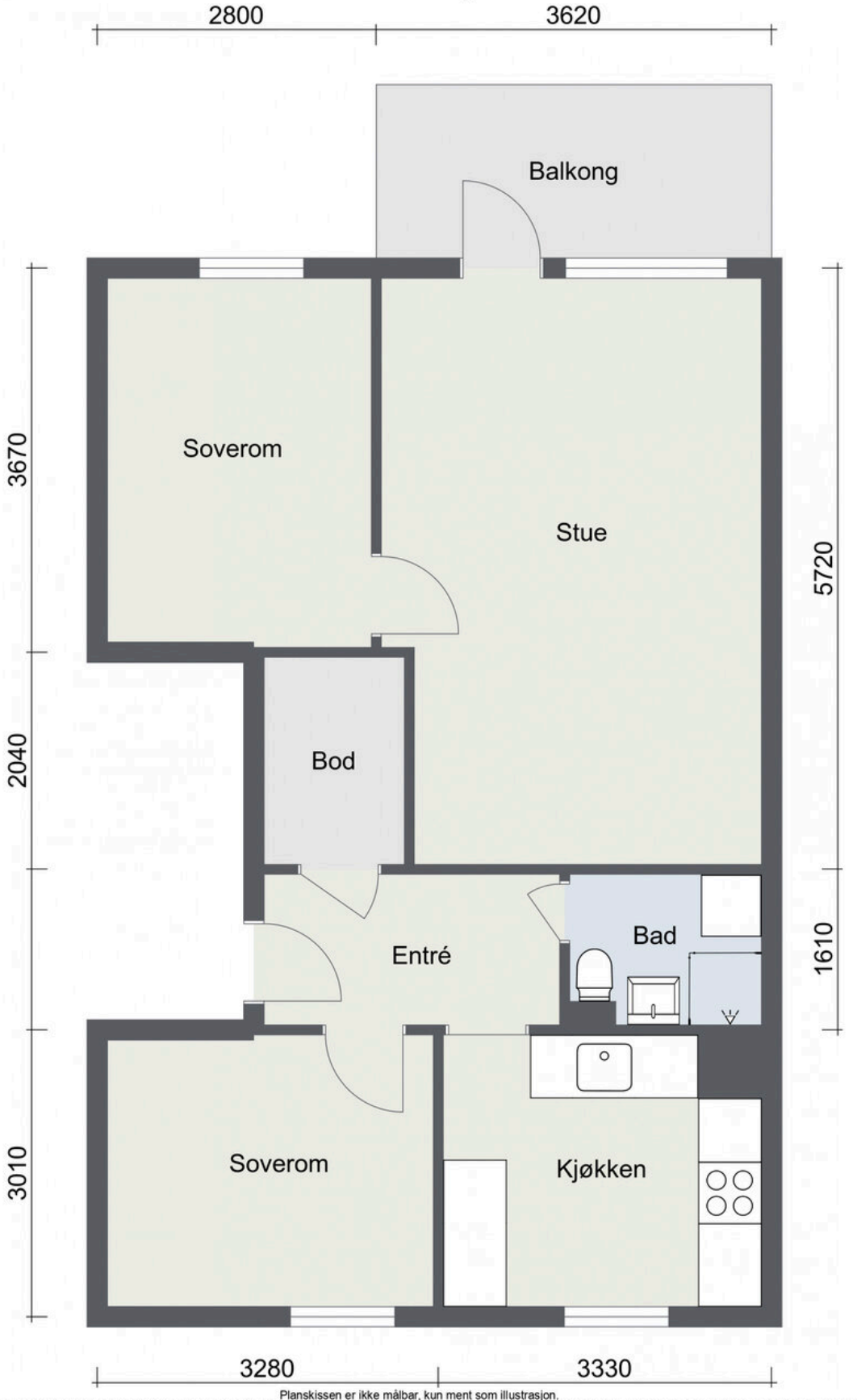
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	4 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	77 kvm

Beskrivelse

H0102
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bod, to soverom, kjøkken, bad og stue
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod og loftsbod med gulvareal på 4m^2
Total BRA: 4 kvm.

Skiferveien 23
1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet












AMSTERDAM
PARIS




风
水
火
土






OZZY
Fabric


AEG



Informasjon

Skiferveien 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0142/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Skiferveien 23, 1151 OSLO
Gnr 159, bnr 139 i Oslo kommune
Andelsnr 44 i Gamlehagen Borettslag, org.nr. 948976331

Selger
Espen Gravli

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
103 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 493 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
19 962,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 502 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 512 962,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

H0102
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bod, to soverom, kjøkken, bad og stue
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod og loftsbod med gulvareal på 4m²
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Arealet 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.
Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Innhold

Boligen ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende:

For oppbevaring disponerer bod nr. 142 i kjelleren målt til 3,7 kvm og en bod på loftet med 4m²gulvareal.

Standard

Entré
Leiligheten har en praktisk entré med flislagt gulv med varmekabler og plass til oppbevaring. Vegger og himling har slette, malte overflater. Hele leiligheten ble overflateoppusset i 2016 med nye malte flater, og fremstår med et lyst og nøytralt uttrykk som gir gode muligheter for å sette sitt eget preg med møbler og interiør. Leiligheten holder en jevnt god standard og er godt vedlikeholdt.

Stue
Stuen er lys og romslig, med vinduer mot vest som slipper inn godt med dagslys. Rommet har tregulv og slette, malte vegger og himling. Med god plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement, gir rommet fleksible innredningsmuligheter. Takhøyden er målt til ca. 2,50 meter.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt innglasset balkong på ca. 9 m². Balkongen gir gode muligheter for utemøbler og planter, og fungerer som et hyggelig uterom store deler av året.

Kjøkken
Kjøkkenet er separat og praktisk innredet med profilerte fronter og heltre benkeplate i eik med nedfelt vask. Gulvet er flislagt med varmekabler, og vegger og himling har slette, malte overflater. Over benkeplaten er det fliser og belysning. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt avtrekk over kokeplass.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblering. Rommet har tregulv, slette malte vegger og himling, og store vinduer som gir godt med lys. Gode garderobemuligheter i eget walk-in closet. Takhøyden er målt til ca. 2,50 meter.

Soverom 2
Det andre soverommet har tregulv og slette, malte overflater i både vegger og himling. Det er god plass til seng og øvrig møblement, og rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Garderobeskap medfølger.

Bad
Badet ble oppgradert i 2016, da det ble lagt flis på flis og installert nye utvendige vannrør. Rommet har varmekabler i gulv, samt slette, malte plater i himling med innfelte downlights. Det er innredet med toalett, servant på laminat benkeplate, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet har elektrisk gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Alle vegger mot naboer i stue og hovedsoverommet er lydisolert mot nabo.

Oppbevaring
I leiligheten er det bod med adkomst både fra entré og hovedsoverom. Til leiligheten følger en kjellerbod på ca. 4m^2 og en loftsbod med gulvareal på ca. 4m^2. Det gjøres oppmerksom på at kejller og loftsboden ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teknisk Vannservice AS byttet hele soilrøret pga rust. De la også opp nye rør til vask og dusj. Proff Oppussing as byttet fliser på gulv og vegger, samt senket taket. Jeg la opp belysningen selv som installatør på eget anlegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier stod for membran. Kvitering for utstyr brukt medfølger. Mener dette ble gjort i 2002

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle i borettslaget fikk nye vinduer og terassedør for noen år siden. (Husker ikke hvilket firma dette var, men borettslaget har dokumentasjon på dette)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om det har blitt gjort noe før jeg flyttet inn. Har ikke blitt gjort noe såvidt jeg vet i min eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har utført dette selv som installatør på eget anlegg. Jeg er elektriker, elkraft ingeniør og 405 kontrollør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Anlegget ble sist kontollert mars 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teknisk Vannservice as byttet soil røret mitt, samt rør til kjøkken, dusj og vask på bad.
Olimb har utført rørfornying på soil i hele borettslaget 2023/2024

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Borettslaget byttet ut oljefyr med fjernvarme (for noen år siden)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Oppussing as: Vegger mot tilstøtende leiligheter på ett soverom og stue ble lydisolert i 2016.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Borettslaget har oppvarming med radiatorer forsynt fra fjernvarme (fra Grønnmo tror jeg) Det er naturlig avtrekk på kjøkken og bad da det ikke er tillatt med mekanisk ventilasjon her. (dette fungerer bra)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Obligatorisk tilstandsrapport utført i forbindelse med salg. Utført av takstmann. Rapport følger med i salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Mener takstmann utførte arealoppmåling av leiligheten

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmur i betong
Etasjeskiller i betong

Bærende konstruksjoner i betong
Fasaden er forblendet med teglstein
Flatt tak tekket med papp. Taket er ikke besiktiget

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 vurderes da det er hulrom under enkelte fliser.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes da det membranen har passert halvparten av sin forventede levetid
2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes da det er ukjent alder på enkelte vann- og avløpsrør
6.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring av varmtvannsbereder, samt at berederen har passert sin
forventede brukstid
6.3 Ventilasjon
TG2 vurderes da det ikke er mekanisk avtrekk på badet, samt at tilluft til stuen er via åpningbar dør

Ingen bygningsdeler har fått TG3

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet varmeanlegg og varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 817,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.938,- pr. md. inkl. forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett fra Altibox m.m. Varme er inkludert i felleskostnadene, men man må ha egen varmtvannsbereder til varmtvann.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 984 338,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 937 353,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox er borettslagets leverandør av TV/Internett

Borettslaget

Om borettslaget

Gamlehagen Borettslag består av 356 andelsleiligheter samt én tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948976331, og forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en vaktmesterordning.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/gamlehagen

Fasiliteter
Beboere har tilgang til "Nabostua", et felleslokale i Radarveien 82 som kan leies til ulike selskaper og arrangementer. Lokalet er fullt møblert og har dekketøy for ca. 25 personer.

Energikartlegging og vedlikeholdsarbeid
Styret har jobbet aktivt med energibesparende tiltak, inkludert vurdering av solcellepaneler, LED-belysning med sensorer og generell energieffektivisering. Det pågår en reklamasjonssak på varmepumpeanlegget i Skiferveien, der utbedringer er gjennomført, men ytterligere tiltak vurderes.

En vedlikeholdsrapport er utarbeidet for å planlegge fremtidige prosjekter, som blant annet inkluderer:

Bytte av inngangsdører
Etablering av elbil-lading
Takskifte med mulighet for solcelleinstallasjon
Fasade- og dreneringsarbeid
Oppgradering av oppganger

Elbil-lading
Borettslaget er lovpålagt å tilby mulighet for elbil-lading, og en anbudsprosess er startet våren 2024. Planlagt oppstart av prosjektet er 2025.

Rehabilitering og tidligere vedlikehold
Borettslaget har gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter de siste årene, inkludert:
2025: Bytte av kjeller og loftsdører
2023: Installert tre nye maskiner i fellesvaskeriet
2022: Bytte av varmerør i utendørs varmeanlegg
2019-2021: Installasjon av ny varmepumpe og bergvarme
2018-2019: Rehabilitering av alle vinduer
2017: Nye lekeplasser og plattinger
2015-2016: Montering av søppelbrønner
2015: Oppgradering av gangveier, parkeringsplasser og utvendige håndløpere
2012: Radonmålinger, rengjøring av luftekanaler, og diverse trapperenoveringer

Ved rehabilitering av bad dekker borettslaget inntil 10.000 kr inkl. mva ved utskiftning av sluk, etter godkjenning fra styret.

For ytterligere detaljer om vedlikeholdsplanen henvises det til borettslagets årsberetning.

• Generalforsamlingen vedtok i mars 2017 en flerårig vedlikeholdsplan som omfatter 1) Utskifting av oljefyr,
2) Bytte av vinduer,
3) Rørfornying,
4) Fornying av lekeplasser.
• Tiltakene skal gjennomføres over en 10-årsperiode (2017-2027) og skal finansieres gjennom en gradvis økning av felleskostnader og låneopptak på inntil 40 millioner kroner. Ved uforutsette utgifter har styret fullmakt til å øke denne belåningen med inntil 15%. Styret har 28.01.22 tatt opp ytterligere 6 millioner i lån i forbindelse med rør-rehabilitering.

- Følgende saker ble tatt opp i årsmøtet 2024:-

- Sak 8 - Videre utredning av solcellepaneler
Det ble vedtatt å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

- Sak 10 - Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10
Det ble vedtatt å omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10.

- Sak 11 - Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen
Det ble vedtatt at styret trekker saken da denne allerede er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 25.10.2022. Ingen insigelser til at saken ble trukket.

- Sak 13 - Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen
Det ble vedtatt at styret skal se på muligheter for å bygge garasjer og parkeringsmuligheter i Gamlehagen.

- Sak 14 - Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen
Det ble vedtatt å etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

- Sak 15 - Parkering: Endring av vedtekter om parkering
Det ble vedtatt at vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje. Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

- Sak 17 - Opprydding i husordensregel-dokumentet
Det ble vedtatt at husordensreglene oppdateres iht. forslag.

Megler har ikke mottatt informasjon om årsmøtet 2025.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Forkjøpsretten parallellavklares - konferer megler for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 103 000,- pr. 01.05.2025

Lånenr: OBBK01-98207713015
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 30.118.326,-
Restløpetid: 14 år 2 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente per 02.05.2025: 5,45%

Lånenr: OBOS01-98208003143
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 5.525.341,-
Restløpetid: 21 år 8 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente per 02.05.2025: 5,45%

Forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 31 446,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

BUDSJETT 2024

SUM DRIFTSINNTEKTER: 24 280 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -15 786 000,-
DRIFTSRESULTAT: 8 494 000,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -2 363 000,-
ÅRSRESULTAT: 6 131 000,- OVERSKUDD

Mer info om regnskapet ligger i innkallingen 2024 i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold tillates etter søknad til styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. 1332952

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lambertseter med umiddelbar nærhet til gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon.
Området byr på bl.a. nærhet til store fri- og skogområder, lekeplasser, fritidstilbud, treningssentre, barnehager, skole m.m.

Kun 3-4 minutter unna finner du Lambertseter Senter som kan by på 83 butikker og tjenester. Her finner du Meny matvarehandel, Vinmonpolet, W.B. Samson bakeri, telebutikker, klesbutikker og mye mer. I tillegg ligger også Symra Kino og Deichman bibliotek. Kiwi, Rema 1000 og Meny ligger 3-4 minutter fra boligen for en "raskere" dagligvarehandel. Pizzabakeren ligger rett bak senteret, ellers har du også Karlsrud Mat og Vinhus like ved om du ønsker en restaurantaften i nærområdet.

Offentlig transport har du rett i nærheten i form av t-bane og bussforbindelser. Reisetid med T-bane fra Lambertseter til Oslo sentrum er ca. 18 minutter. Fra Lambertseter senter går linje 79, 75C og FB10, og fra Lambertseter T går linje 75A, 75B og 75C.

Nærmiljøet byr på rikt fritidsmiljø, med bl.a. nærhet til store friområder og lokal lysløype. Nærhet også til Østmarka/Skullerudstua med lysløyper og turterreng for alle årstider. Det er kort vei til Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, samt svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole. Flere badeplasser langs fjorden.
Området fremstår som ideelt for barnefamilier med lekeplasser og store grøntområder i tilknytning til boligområdet. Et rikt fritidstilbud i nærmiljøet, med bl.a. kort vei til treningssentre, Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, svømmehall og lokal lysløype.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.08.1962.
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 31.08.1993.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-4833. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET -

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

- PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET -

Langbølgen 13 og 15 - Reetablering av fasade
Saksnummer: 202215440 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 2 A - Oppføring av leskur
Saksnummer: 202019420 - Byggesak
Mottatt sak: 03.12.2020
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 2 A - Rehabilitering av fasader, etablering av solceller på tak og ny fasadebelysning - Lambertseter fritidsklubb
Saksnummer: 202309183 - Byggesak
Mottatt sak: 08.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Langbølgen 11 - Oppføring av virksomhetsskilt - Lambertseter Senter
Saksnummer: 201305523 - Byggesak
Mottatt sak: 26.04.2013
Status: Mottatt søknad om endring

Langbølgen 9 - Flytting av tørrkjøler på tak
Saksnummer: 202215438 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 9 og 11 - Reetablering av fasade
Saksnummer: 202215543 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 9 og 11 - Etablering av midlertidig rømningsvei fra solstudio i underetasje
Saksnummer: 202300903 - Byggesak
Mottatt sak: 17.01.2023
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 7 - Oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202114222 - Byggesak
Mottatt sak: 10.09.2021

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Langbølgen 2 B - Bruksendring av arealer til kontor, innvendig ombygging, etablering av utvendig rømningstrapp og oppgradering av uteområder
Saksnummer: 202318174 - Byggesak
Mottatt sak: 11.12.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Hellinga 19 og 21 - Bruksendring av deler av kjeller, ett mindre tilbygg, eksisterende balkong flyttes fra øst til vestfasaden, endret avkjørsel, tre nye parkeringsplasser på terreng
Saksnummer: 201901221 - Byggesak
Mottatt sak: 23.01.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Lambertseterveien 30 - Riving av eksisterende enebolig og garasje - oppføring av ny ene- og tomannsbolig samt støyskjerm - m/dispensasjon fra avstandskrav til offentlig vei.
Saksnummer: 202208874 - Byggesak
Mottatt sak: 10.06.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/139:
29.04.1957 - Dokumentnr: 4952 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80713 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2002 - Dokumentnr: 30181 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:1 - 74
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

07.11.2023 - Dokumentnr: 1243552 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

13.11.1954 - Dokumentnr: 14869 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 500,-
Juni kampanje, takst inkludert kr. -8 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 157,-

Samlet skal selger betale kr. 111 457,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Woldsund, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45248711

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Skiferveien 23

Skiferveien 23

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	665 elever, 39 klasser	7 min 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	548 elever, 36 klasser	11 min 0.8 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	619 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	966 elever, 50 klasser	20 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	314 elever, 20 klasser	8 min 2.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	8 min 3 km

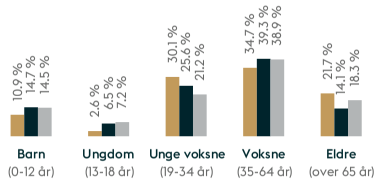
Offentlig transport

Mellombølgen	Linje 75C	3 min 0.2 km
Munkelia	Linje 1, 4	3 min 0.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	20 min 1.5 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 8 km

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år)	54 barn	3 min 0.3 km
Langbølgen barnehage (1-5 år)	70 barn	6 min 0.4 km
Radiohuset barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lambertseter sentrum	1 260	802
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	7 min
Mikrobølgen ballplass	8 min
SATS Lambertseter	4 min
EVO Lambertseter Senter	8 min

«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Skiferveien 23
1151 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jonas Haugane
Dato: 12/08/2024

Bølerlia 7
OSLO 0691
97023636
post@hauganetakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 139
Hjemmelshaver:	Espen Gravli
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	44
Byggeår:	1956
Tomt:	16 460,4 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Espen Gravli
Befaringsdato:	08.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i betong
Etasjeskiller i betong
Bærende konstruksjoner i betong
Fasaden er forblendet med teglstein
Flatt tak tekket med papp. Taket er ikke besiktiget

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakastiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Oppvarming:
Varmekabler på bad, kjøkken og i entré
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

Bod:
Leiligheten disponerer bod nr 142 i kjelleren. Boden er målt til 3,7 kvm.
I tillegg disponeres en bod på loftet. Gulvarealet er opplyst å være ca 4 kvm.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på badet, entré og kjøkken. Tregulv øvrige rom
Vegger: Fliser på badet. Slette, malte overflater øvrige rom
Himling: Slette, malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om:
2016:
- Lagt flis på flis på badet
- Nye vannrør på badet
- Overflate pusset opp hele leliligheten

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		4				
1. etasje	65		8		62	3
SUM BYGNING	65	4	8		62	3
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bod, to soverom, kjøkken, bad og stue

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Grei tilkomst til vurderte bygningsdeler, enkelte hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Branntekniske forhold: Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Espen Gravli

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jonas Haugane

Takstmann og Fagskole ingeniør

12/08/2024

Jonas Haugane

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flisene er fra 2016
Flislagte vegger og slett himling

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med to svingbare glassdører og togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri. Avløpsrør i plast
Frittstående toalett

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, målt punktvis med laser. Det er avdekket hulrom under fliser ved toalett og dør. Selv om flisene har hulrom kan flisen likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring.
Utover dette er det ikke funnet øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da det er hulrom under enkelte fliser.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stål sluk. Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er ikke boret hull og kontrollert etter fukt, da kjøkkenet står mot tilstøtende vegg. Det er fuktsøkt på utsatte områder uten å måle unormale verdier

TG2 vurderes da det membranen har passert halvparten av sin forventede levetid

Merknader: Forventet levetid for membran er ca 20 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap fra IKEA med slette fronter og benkeplate i tre
Ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys
Ventilator med kullfilter
Oppvaskum i kompositt med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Hvitevarer er ikke funksjonstester. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Ytterdør i tre med brann og lydspesifisering B30, 35db

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 8 kvm vendt mot Vest. Konstruksjon av støpt dekke kledd med terrassebord. Rekkverk av stål. Høyde på rekkverk er målt til 89 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm

TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten

Stoppekranen er lokalisert i bak inspeksjonsluke på badet. Stoppekranen fungerer etter hensikten.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyning. Anbefalt brukstid for kobberrør: 50 år.
Boligen har sluk i stål og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av stål og avløpsrør i plast: 50 år.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på enkelte vann- og avløpsrør

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er ca 50 år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116 liter er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet uten synlig lekkasjesikring.

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring av varmtvannsbereder, samt at berederen har passert sin forventede brukstid

Merknader: Forventet tid for utskifting av varmtvannsberedere er ca 20 år

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via friskluftsventiler i veggene. I stuen savnes det ventil og tilluft kommer fra åpningbar dør. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Badet er tilkoblet naturlig avtrekk

TG2 vurderes da det ikke er mekanisk avtrekk på badet, samt at tilluft til stuen er via åpningbar dør

Merknader: Det bemerkes at utbedring av ventilasjon er styrets ansvar

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles trapperom med automatsikringer og 7 kurser. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). Det settes på bakgrunn av dette ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 vurderes da det er hulrom under enkelte fliser.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes da det membranen har passert halvparten av sin forventede levetid
2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes da høyde på rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes da det er ukjent alder på enkelte vann- og avløpsrør
6.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring av varmtvannsbereder, samt at berederen har passert sin forventede brukstid
6.3 Ventilasjon
TG2 vurderes da det ikke er mekanisk avtrekk på badet, samt at tilluft til stuen er via åpningbar dør

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gravli, Espen	9578-5999-4-1809200	2025-05-12 15:21:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0142/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skiferveien 23, 1151 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Espen Gravli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: IF Skadeforsikring
Forsikret i: 1332952

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teknisk Vannservice AS byttet hele soilrøret pga rust. De la også opp nye rør til vask og dusj. Proff Oppussing as byttet fliser på gulv og vegger, samt senket taket. Jeg la opp belysningen selv som installatør på eget anlegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier stod for membran. Kvitering for utstyr brukt medfølger. Mener dette ble gjort i 2002

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at det er sveisemembran (topp-membran) med varmekabler under. Varmekablene er målt og ikke påvist noen feil.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle i borettslaget fikk nye vinduer og terassedør for noen år siden. (Husker ikke hvilket firma dette var, men borettslaget har dokumentasjon på dette)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det har blitt gjort noe før jeg flyttet inn. Har ikke blitt gjort noe såvidt jeg vet i min eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har utført dette selv som installatør på eget anlegg. Jeg er elektriker, elkraft ingeniør og 405 kontrollør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Anlegget ble sist kontollert mars 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teknisk Vannservice as byttet soil røret mitt, samt rør til kjøkken, dusj og vask på bad. Olimb har utført rørfornying på soil i hele borettslaget 2023/2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Borettslaget byttet ut oljefyr med fjernvarme (for noen år siden)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Oppussing as: Vegger mot tilstøtende leiligheter på ett soverom og stue ble lydisolert i 2016.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Borettslaget har oppvarming med radiatorer forsynt fra fjernvarme (fra Grønnmo tror jeg) Det er naturlig avtrekk på kjøkken og bad da det ikke er tillatt med mekanisk ventilasjon her. (dette fungerer bra)

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Obligatorisk tilstandsrapport utført i forbindelse med salg. Utført av takstmann. Rapport følger med i salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

Eventuell kommentar: Mener takstmann utførte arealoppmåling av leiligheten

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0142/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gravli, Espen	2025-05-12

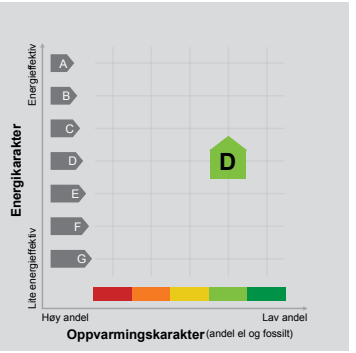
Identifikasjon

bankID Gravli, Espen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skiferveien 23
Postnummer	1151
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80386109
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	e266237f-746f-444f-9971-08b85b18c522
Dato	04.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 92
Gamlehagen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gamlehagen 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.

Dato for årsmøtet:
27. mai 2024 kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Senke varme til 21 grader
8. Videre utredning av solcellepaneler
9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen
10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10
11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen
12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen
13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen
14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen
15. Parkering: Endring av vedtekter om parkering
16. Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet
17. Opprydding i husordensregel-dokumentet
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlehagen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christina Mostue 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. S-092 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr 550 000 fra gjeldende generalforsamling. Styret har i dag kr 500 000 i årlig honorar, som ikke er justert siden 2019. Inflasjonsjustert ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin priskalkulator burde honoraret vært endret til kr 600 543. Begrunnelse for heving kommer av at borettslaget skal gjennom flere større prosjekter fremover, som vil kreve mye arbeid fra styret.

På generalforsamlingen (20.03.2018, 28.05.20 og 30.05.22) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000.

Honorar til ekstern styreleder kr. 220.000, en økning på 10%. Tilsvarende har konsumprisindeks i samme periode økt 22,3%. Honoraret utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til kr 550 000. Ekstern styreleders honorar settes til kr. 220.000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-

Sak 7

Senke varme til 21 grader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et gammelt styrevedtak har fastsatt at borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 23 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten). Norges Allergi- og Astmaforbund (NAAF) anbefaler en innetemperatur på mellom 20-22 grader. Temperaturen som borettslaget tilbyr er høyere enn det som er forventet av anlegget og bidrar til å holde felleskostnadene høye i form av økte fyringskostnader.

Borettslaget er i dag utstyrt med bergvarmepumpe på vestsiden av borettslaget, luftvarmepumpeannlegg på østsiden og en oljefyr på hver side av borettslaget. Oljefyren er ment å øke temperaturen de siste gradene på vestsiden, men på østsiden brukes den som hovedvarmekilde på grunn av at luftvarmepumpen ikke fungerer som den skal. Til dags dato i 2024 (21. april 2024) har borettslaget betalt over 2 millioner kroner for oppvarming gjennom bioolje.

Styret ønsker å senke minimumstemperaturen borettslaget er tvunget til å tilby beboerne til 21 grader. Hvis beboerne ønsker en høyere temperatur enn 21 grader, anbefaler vi beboerne å bruke ekstra varmekilder som ikke belaster felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 21 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten).

Sak 8

Videre utredning av solcellepaneler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022 vedtok generalforsamlingen å utrede lønnsomheten til å installere solcellepaneler på borettslagets tak. Utredningen er ferdig, og vi har fått en positiv nåverdi på nesten 3 000 000 kr for en investering i solceller. Begrepet «nåverdi» betyr dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom. Solcellepanelene skal monteres på det eksisterende taket, og antatt levetid for et slikt anlegg vil være 30 år.

Dessverre er den antatte gjenværende levetiden for borettslagets tak kun 10 år. Det betyr at dersom solcellepaneler skulle monteres nå, vil vi sannsynligvis måtte fjerne dem om 10 år for å rehabilitere taket.

Derfor må lønnsomheten av solcelleprosjektet vurderes i sammenheng med kostnaden av en tidlig takrehabilitering.

Styret ønsker derfor å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Sak 9

Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å få synliggjort parkeringsplasser i Skiferveien som tar hensyn til T-banen og beholder eksisterende planter og trær, for å skjerme mot T-banen. Enkelte av plassene benyttes i dag allerede for parkering, men er ikke offisielt i borettslaget p.t. Det er derfor ønskelig å omdisponere areal til parkering i Skiferveien ut mot T-banen i sone A og sone B. Sone A er i dag benyttet av byggeprosjektet for velferdsboliger i Bølgelengden, men tilfalle borettslaget igjen etter byggeprosjektet er over.

Forslag til vedtak

Omdisponere områdene sone A og sone B til parkeringsformål i Skiferveien ved T-banen

Vedlegg

2. Parkering sak 1.png

Sak 10

Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ønskelig at det endres til 4 plasser som står retning øst-vest istedenfor de 6 som er foreslått originalt. Dette kommer av et kumlokk og mulighetene for måking om vinteren. Endring vil være at man streker opp sone C for parkering. Sone C er i dag i bruk, grunnet byggeprosjektet i forbindelse med Bølgelengden, som benytter plasser Sone A

Forslag til vedtak

Omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Vedlegg

3. Parkering sak 2.png

Sak 11

Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser istedenfor dagens løsning. Dette vil føre til merking av plasser og mer tilgjengelige plasser enn i dag, hvor avstand mellom biler er ulik.

Forslag til vedtak

Fellesplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

Vedlegg

4. parkering sak 3.png

Sak 12

Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tegner opp parkeringsplasser på plassen utenfor “Nabostua” på gjeldende asfaltert område. Altså at man ikke utvider området, men hensyntar dagens hekk, gjerde og asfaltert område utenfor Nabostua.

Forslag til vedtak

Opprettelse av areal i Radarveien/Gamlehagen for parkering

Vedlegg

5. Parkering sak 4.png

Sak 13

Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har funnet at vi har tilbake til 1965 fått regulert 5 plasser for garasje i Gamlehagen. Saken heter S-1212 i plan og bygg sine dokumenter.

Forslag til vedtak

Styret skal se på mulighet for å bygge garasjer i Gamlehagen

Vedlegg

6. Parkering sak 5.png

Sak 14

Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er mulighet for å etablere ytterligere 3 plasser i Langbølgen i Sone F ved siden av garasjen.

Forslag til vedtak

Etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

Vedlegg

7. Parkering sak 6.png

Sak 15

Parkering: Endring av vedtekter om parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre at det er mest mulig rettferdig fordeling av parkeringsplasser i borettslaget foreslår styret at hver andel kan leie inntil 1 plass i enten garasje eller parkeringsplass, og at dette tas inn i vedtektene, som punkt 13. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, for de som eventuelt har leid mer enn en plass i dag.

13. *Leid parkeringsplass og garasje*

Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Sak 16

Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Framover kommer vi til å måtte gjøre rehabiliteringsarbeider på byggene våre, for å holde de i god stand. Et eksempel på dette er takrehabilitering, som vil koste mange millioner kroner. Derfor ønsker styret andelseiernes tilbakemelding på hvorvidt å realisere et salg av lokalet i Radarveien er en aktuell løsning for å delfinansiere denne typen prosjekt. Det vil bringe frisk kapital inn til borettslaget, samt at lokalet vil generere inntekter til borettslaget gjennom at en ny andelseier vil betale fellesutgifter. En eiendomsmegler borettslaget har konsultert har estimert verdien av lokalet til 4.5 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Lokalet gjøres om til en 4-roms leilighet og selges som en ny boenhet i borettslaget. Det knyttes en andel til lokalet i Radarveien 82 etter at disse er omgjort til leilighet. Den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld. Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer derfor først når avtale om salg av andelen er inngått. Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket. Styrets har herunder fullmakt til: å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt,pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc. å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge dele basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Sak 17

Opprydding i husordensregel-dokumentet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dagens husordensregel-dokument ligger det flere sider med informasjon som ikke lenger er relevant. Det er da naturlig at vi tar disse ut av dokumentet. Det gjelder også søknadsskjemaet for dyrehold, som er unaturlig at ligger i selve husordensregeldokumentet.
Husordensreglene vil etter endringen se ut som vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres iht. forslag.

Vedlegg

8. HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG.pdf

9. 0092 Gamlehagen Borettslag GAMLE Husordensregler.pdf

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1-2 styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Magnus Haukvik-Johansen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Øyvind Stabel
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Fredrick Bjerke
  Valgkomiteens innstilling.
- Marte Christiane Hars
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 19

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:

- Marthe Cecilie Wisløff
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Adrian Erik Otto Kellner
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 20

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- n. n.

Velges på møte

- N. N.
  Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Haukvik-Johansen	Abildsøveien 36 A
Styremedlem	Marte Christiane Hars	Hellinga 16
Styremedlem	Martin Aamodt Haugen	Åsengata 4 A
Styremedlem	Adrian Erik Otto Kellner	Langbølgen 17
Styremedlem	Marthe Cecilie Wisløff	Skiferveien 21
Varamedlem	Bente Halvorsen	Gamlehagen 3
Varamedlem	Michael Angelo N Justiniano	Skiferveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marte Christiane Hars	Hellinga 16
Varadelegert	
Marthe Cecilie Wisløff	Skiferveien 21

Valgkomiteen

Kari Rønnaug Eide	Gamlehagen 13
Malin Elisabeth Karlsson	Gamlehagen 9

Kontaktinformasjon
Styret
Se Gamlehagen Borettslags hjemmeside på vibbo.no/92 for ytterligere informasjon.

Vibbo
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 Gamlehagen Borettslag
Borettslaget består av 356 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Gamlehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976331, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 138 139 140

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Gamlehagen Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

1. Økonomi

1.1 Økonomiske disposisjoner

Styret har løpende vurdert likviditeten til selskapet, og gjort de nødvendige disposisjoner for å sørge for tilgjengelig likviditet til å finansiere driften løpende og redusere kostnader borettslaget har. Dette har vært første prioritet basert på tilbakemeldinger fra forrige Generalforsamling i 2023. Borettslaget har for 2023 et positivt overskudd og vil jobbe videre i 2024 for å redusere kostnader.

1.2 Gjennomgang av forsikringer og bankavtaler

Styret gjennomførte anbudskonkurranse på forsikrings- og banktjenester i 2023, for å sørge for at vi har best mulig vilkår på de største utgiftene våre. I 2024 fikk styret reforhandlet boligrenten ned med ytterligere 10 basispunkter (0,10%). OBOS forhandler strøm på våre vegne. Energikostnader til fyring har også blitt gjennomgått.

1.3 Økonomiske analyser og vurderinger

Styret har løpende analysert selskapets økonomi, for å sikre at vi har lavest mulig utgifter, og inntekter nok til å betjene utgiftene våre. På grunn av høy inflasjon, høyere energikostnader og en brattere rentebane, ble felleskostnadene økt gradvis. Styret har som mål at vi skal ha riktige felleskostnader i forhold til utgifter og risiko, og har holdt felleskostnadene så lave som det har vært forsvarlig, så lenge vi har hatt mulighet til det.

1.4 Nye vaskemaskiner

Det ble installert tre nye maskiner i fellesvaskeriet i skiferveien, etter at en fire vaskemaskiner måtte tas ut av drift, på grunn av høy alder og slitasje. Valget av type og antall vaskemaskiner ble tatt både basert på bruk av vaskemaskinene, vaktmesternes anbefalinger og etter evaluering av ulike tilbud fra tilbydere.
Vaskeriet har fortsatt to av de “gamle” vaskemaskinene stående, hvorav én nå er gått ut av drift, og foretar løpende evaluering på hvorvidt de to siste også bør skiftes ut etterhvert. Tørketromlene er også gamle, men holder seg inntil videre godt.

Tilbakemeldinger fra brukere av vaskeriet har vært svært positiv etter installering av de nye maskinene.

1.4 Reduksjon av energikostnader

1.4.1 Energikartlegging

I løpet av 2023 har styret undersøkt muligheten for å redusere energikostnadene til borettslaget på flere måter. Deler av borettslaget har i dag høye energikostnader, spesielt knyttet til oppvarming. I tråd med EU’s bygningsenergidirektiv 2030 kan vi bli pålagt å redusere vårt forbruk betydelig i disse deler av borettslaget.

Styret har hatt befaringer med Enny for å utrede muligheten til solcellepaneler på takene til borettslaget, Lightmakers for å vurdere potensielle besparelser gjennom bytte til LED-lys

med bevegelsessensorer, og OBOS Prosjekt for å danne et helhetlig bilde av borettslagets muligheter for å redusere energiforbruket.

1.4.2 Reklamasjonssak varmepumpeanlegget
Vi driver en reklamasjonssak mot AF-gruppen på varmepumpeanlegget i Skiferveien. Grunnen til dette er at den ikke har gitt den avkastning som leverandøren forespeilet når vi inngikk kontrakt om bygging av varmepumpeanlegget. Reklamasjonssaken har resultert i at AF-gruppen i løpet av 2023 har gjort flere utbedringer. Dessverre leverer den fortsatt ikke som forespeilet i den opprinnelige kontrakten og reklamasjonssaken er fortsatt ikke løst.

2. Brannsikkerhet og HMS i Borettslaget

2.1 HMS-runde av fellesarealer
I året som har vært, har et styremedlem som er HMS-ansvarlig vært på HMS-kurs og gjennomført HMS-runde i borettslaget for fellesarealer inne og ute. I denne forbindelse har vi gjennomført 10 årig kontroll, hvor alle røykvarslere og brannslukningsapparat i fellesområder er byttet ut. Styret har også kjøpt to branntepper. Dette er en del av en 10 årlig kontroll. Styret tok også i denne forbindelse et aktivt valg å gi alle beboere et røykvarslerbatteri før jul for å skape oppmerksomhet og minne beboerne på å skifte batteri i røykvarsler før det nye året.

HMS-runde 10 årig kontroll:

- Styret har også innleid eksterne konsulenter for å se på det elektriske anlegget i fellesområdene og kvalitetssjekke disse. Dette gjennomføres våren 2024.
- Vaktmesterne og styremedlem med ansvar for HMS har i løpet av året gått flere runder rundt i borettslaget for å sjekke fellesområder
- Det er leid inn ekstern selskap for å kontrollere lekeplasser, hvor det ved lekeplass i Gamlehagen ble funnet et avvik som er under utbedring.

2.2 Etablering av kompensasjonsordning for dørbytte

Etter vedtak på generalforsamlingen i 2022 ble det etablert kartleggings- og kompensasjons løsning for dørbytter i borettslaget, begrenset oppad til kr 12.500, med tre års foreldelsesfrist fra vedtaksdato. Søknad om dørrefusjon kan gjøres etter gitte kriterier, og søknaden innsendes digitalt.

I samarbeid med rådgivende ingeniører og juridisk avdeling hos OBOS er det foretatt kartlegging av ansvar, basert på dagens vedtekter, samt vurdering av behov for bytte av dører i borettslaget.

Det er hentet inn kostnadsoverslag fra entreprenør for bytte av dører som krever oppgradering, samt leilighetsdører som er omfattet av vedtektsendringen. Styret vil når økonomien tilsier det iverksette prosjektering og anbudskonkurranse, iht. generalforsamlingens tidligere vedtak. Prosjektet har forventet oppstart i 2024.

2.3 Gjennomgang av kjellerarealer

2.3.1 Tilgjengelige boder i borettslaget
Styret har gjennomgått kjellerarealer, for å få oversikt over hvordan kjellerne brukes, og hvilke arealer som er tilgjengelige for bruk for andelseiere. Målet er at de som ønsker å leie kjellerarealer til private formål kan søke om å leie areal. Dette vil være boder i ulike størrelser.

Hvis du og flere av dine naboer ønsker å bruke kjellerareal til almennyttige formål, er det mulig å søke styret om å gjøre dette.

2.3.2 Gamle fryseanlegg i kjellere
Før i tiden var det ikke vanlig å ha frysere i leilighetene. Derfor eksisterer det fortsatt en del fryseranlegg, som nærmest er fra byggeår. De fleste av disse er ute av drift, og blir ikke reparert. De bruker uforholdsmessig mye strøm og har fare for lekkasje av kjølemidler. Vi kommer til å løpende fjerne de resterende av disse anleggene i 2024. Fryserne er gamle og er også en brannrisiko for borettslaget, i tillegg til at enkelte stopper opp av og til og skaper lukt.

2.3.3 Avfall som reduserer brannsikkerhet på loft og kjeller
Det er dessverre flere steder i borettslaget hvor beboere har lagt igjen eller plassert sitt avfall i kjeller eller loft. Dette er negativt for brannsikkerheten i borettslaget og våren 2024 vil det gjennomføres rydding i borettslaget i samarbeid med Renova og Medarbeiderne.

I forbindelse med dette ble det gjennomført loft- og kjellerrydding høsten 2023, hvor enkelte beboer tok seg av eget avfall og la dette på merkede plasser hvor “container-bil” hentet avfallet. Det var da tillatt å kaste både brune/hvitevarer, el-artikler og malingsrester osv.

Om du ønsker å gjøre en innsats på eget initiativ så vil styret fortsatt refundere inntil kr 500,- pr blomsterkrukke som står foran hver inngang. Kvittering på innkjøpte planter kan legges inn på utlegg.obos.no for rask refusjon.

3. Parkering

3.1 Gjennomføring av ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkering
Det ble høsten 2022 gjennomført ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkeringsplasser i borettslaget, på bakgrunn av tidligere generalforsamlingers vedtak om dette. Arkitektens forslag ble delt opp basert både på lokasjon, og på hvorvidt utbygging krevde simpelt eller kvalifisert flertall, slik at beboerne i stor grad selv kunne bestemme hva og hvor de ønsket utbygging. Dette ble nedstemt høsten 2022. Grunnet stor etterspørsel etter å se på nye muligheter for flere parkeringsplasser og lang kø for venteliste for parkeringsplass har borettslaget besluttet å se på muligheter for flere parkeringsplasser i borettslaget. Eventuell etablering av flere parkeringsplasser vil forekomme i samråd med etablering av infrastruktur for elbil-lading.

3.2 Digital parkeringsløsning i borettslaget

Styret har jobbet videre med digital parkeringsløsning, i dialog med forretningsfører og parkeringsselskapet Onepark, og har som mål å lansere ny digital parkeringsløsning høsten 2024 for alle beboere. Styret har fått en pilot-løsning som vi har testet og er klare for utrulling av løsning til beboerne. Den digitale parkeringsløsningen vil gjøre det mulig å

ha bedre kontroll på sin plass og "låne bort" plassen i 3 dager til venner og bekjente, uten at man får bot.

3.3 Mulighet for elbil - lading i borettslaget

Borettslaget er lovpliktig å tilby muligheter for elbil-lading tilknyttet borettslaget. Dette prosjektet har latt vente på seg grunnet den økonomiske situasjonen med økte kostnader. Styret har bearbeidet muligheter i borettslaget og har startet anbudsprosess våren 2024 for etablering av infrastruktur for elbil-lading i borettslaget.

Oppstart av prosjektet vil avhenge av entreprenør, men er tiltenkt å starte opp høsten 2024 eller i løpet av 2025.

4. Måkeproblematikk

Styret gjorde en leverandør gjennomgang, og har i samarbeid med fagkonsulent i Pelias igangsatt utprøvende prosjekt med tiltak mot måker. Utplasseringen av tiltakene er basert på faglige råd, i tillegg til innspill fra beboere, og vaktmesternes detaljkompetanse om borettslaget. Vi har sett at disse tiltakene har vært nyttige i de områdene de er satt opp.

I tillegg til dette har det blitt meldt om at duepiggene som er utplassert på resterende tak har begynt å falle av, vi har derfor vært i kontakt med leverandør om å utvide tiltaket og få byttet ut de eldre piggene. Grunnet hekke perioden får vi ikke satt opp ytterligere tiltak før til høsten. Vi er i kontakt med leverandør ang dette og vil komme med videre oppdatering når vi nærmer oss høsten.

5. Arbeid med vedlikeholdsrapport

Vi har gjennomført en rekke større prosjekter de siste årene som har vært nødvendige. Grunnet borettslagets alder og for å planlegge fremtidige prosjekter, har vi fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport, som skal hjelpe oss å prioritere vedlikeholdsbehovet framover.

Aktuelle prosjekter å gjennomføre i nærmeste framtid vil være:

- Dørbytte
- Implementere infrastruktur for elbil-lading i borettslaget
- Skifte tak i borettslaget. Det er tenkt å se på muligheter for å legge solcelle på tak når dette prosjektet gjennomføres.
- Rehabilitere vegger på ytre fasade i borettslaget og drenere fasade.
- Rehabilitere oppgangene.
- Drenering

6. Generelt styrearbeid

6.1 Arbeid med skader

Det har i perioden vært flere vann- og brannskader i borettslaget som har krevd oppfølging, både av andelseiere, forsikringsselskaper og de som har hatt ansvar for utbedring. Det er spesielt vannskader som har vært dominerende den siste perioden.

6.2 Arbeid med klager og hendelser

I et såpass stort borettslag vil det alltid være henvendelser som er klager på andre beboere, basert på husordensreglene eller annet. I disse sakene er det viktig for oss å få innspill fra begge parter, slik at vi kan danne oss et riktig bilde av konflikten, der ingen av partene blir forfordelt. Styret har løpende håndtert konflikter og klager i borettslaget i løpet av året.

6.2.1 Varsling til upartisk kontaktperson

Styret anerkjenner at vi ikke er perfekte og at styreleder eller et eller flere medlemmer av styret kan være en part i konflikt/hendelse. Styret har derfor besluttet at beboerne kan varsle til upartisk kontaktperson i OBOS Siv Heim. Hun kan nåes på mail siv.heim@obos.no.

6.3 Dialog med utbyggere på Lambertseter

I forbindelse med utbyggingen på Lambertseter senter har styret hatt dialog med entreprenør og kommunen om prosjektet, for å sikre våre interesser, for eksempel med tanke på å minimere økt anleggstrafikk til vårt område.

6.4 Kommunikasjon

Styret har lagt ned betydelig arbeid i å informere beboere om økonomi og andre forhold via Vibbo, og i oppgangene. Hele 91% av våre beboere har logget inn på Vibbo, og vi ser at engasjementet også har økt betydelig det siste året. Fordelen med Vibbo er at kommunikasjon, informasjon og dialog mellom styre og beboere, samt beboere og beboere samles på ett oversiktlig sted. Styret jobber med å ytterligere forbedre sin kommunikasjon, både digitalt, men også for å nå de ikke-digitale, for eksempel gjennom oppslag i oppgangene.

Styret svarer på henvendelser på e-post, Vibbo, telefon og SMS, og er stort sett tilgjengelige hver dag. Liste over styremedlemmer står i alle oppganger, med telefonnumre. Kommer du ikke frem til den første du prøver, prøv gjerne neste på listen, så får vi hjulpet deg raskest mulig.

Alle saker som ønskes behandlet av styret ber vi om at det sendes inn skriftlig, slik at vi kan sikre forsvarlig behandling av saken og informasjonen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

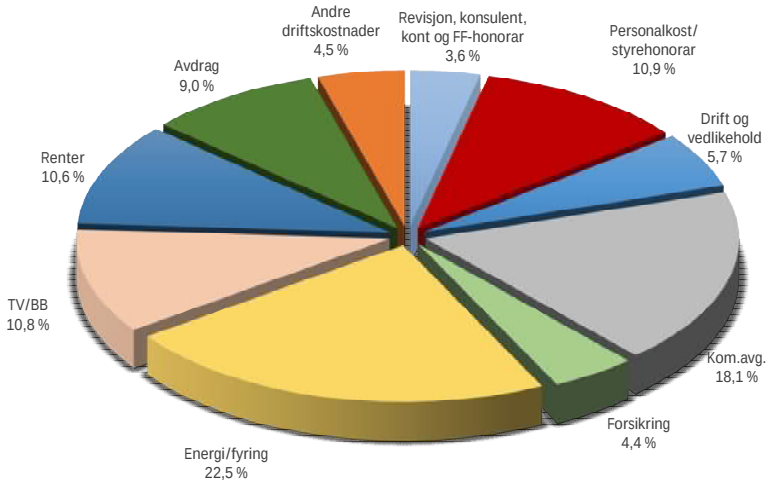
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik
Det er kun mindre avvik i forhold til budsjett for 2023

Resultat
Årets resultat kr 5 712 642 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 805 323 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 3 000 000 til generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlehagen Borettslag.

Lån
Gamlehagen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.
Gjenstående hovedstol på det største lånet er ca. 31,8 millioner med en flytende rente på 5,6 %. Det andre er på ca. 5,7 millioner også med en rente på 5,6 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 348 456 for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. Parkeringssatsene ble endret 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-3 233 605**	**-1 025 996**	**-3 233 605**	**805 322**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 712 642	-10 743 393	4 973 000	6 131 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	59 456	59 456	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-108 775	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	6 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 612 792	-1 875 767	-254 000	-1 577 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 604	-1 912	0	0
Salg av nabostua			4 354 007		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 038 927**	**-2 207 609**	**4 779 000**	**4 614 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**805 323**	**-3 233 605**	**1 545 395**	**5 419 322**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 460 246	123 123
Kortsiktig gjeld	-1 654 923	-3 356 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**805 323**	**-3 233 605**

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 750 968	18 067 295	21 614 000	23 930 000
Innbetalinger		0	29 125	0	0
Garasjer	10	349 100	317 750	340 000	340 000
Andre inntekter	3	33 998	21 785	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 134 066**	**18 435 955**	**21 954 000**	**24 280 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 460 055	-1 353 054	-1 325 000	-1 478 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	16	-59 456	-59 456	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-22 425	-17 500	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-330 920	-317 580	-334 000	-351 000
Konsulenthonorar	7	-227 526	-149 397	-70 000	-220 000
Kontingenter		-71 000	-71 000	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-1 021 348	-13 709 258	-1 120 000	-2 220 000
Forsikringer		-785 631	-734 081	-870 000	-870 000
Kommunale avgifter	9	-3 263 663	-2 717 594	-3 260 000	-3 809 000
Energi/fyring	11	-4 039 076	-5 546 972	-4 500 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 941 836	-1 845 749	-1 930 000	-2 073 000
Andre driftskostnader	12	-809 313	-1 054 921	-883 000	-914 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 532 250**	**-28 076 561**	**-14 938 000**	**-15 786 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 601 816**	**-9 640 606**	**7 016 000**	**8 494 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	15 752	4 579	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-1 904 926	-1 107 366	-2 053 000	-2 373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 889 174**	**-1 102 787**	**-2 043 000**	**-2 363 000**
ÅRSRESULTAT		**5 712 642**	**-10 743 393**	**4 973 000**	**6 131 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		317 108	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-5 347 860		
Udekket tap		0	-5 395 533		
Reduksjon udekket tap		5 395 534	0		

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	207 509	158 190
Miljøbankkonto, øremerket		547 849	383 575
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 328 018**	**40 114 425**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 038	5 851
Driftskonto OBOS-banken		2 372 368	0
Driftskonto OBOS-banken II		1	10 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 031	51 966
Sparekonto OBOS-banken II		36 808	54 891
SUM OMLØPSMIDLER		**2 460 246**	**123 123**
SUM EIENDELER		**42 788 263**	**40 237 548**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		317 108	0
Udekket tap		0	-5 395 533
SUM EGENKAPITAL		**352 608**	**-5 360 033**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 880 298	39 493 090
Borettsinnskudd	18	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	19	64 500	64 500
Avsetning bomiljøtiltak		534 333	381 663
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 780 731**	**42 240 853**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 104 529	1 173 621
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000)		0	1 938 352
Skyldige offentlige avgifter	20	105 355	102 692
Påløpte renter		181 550	8 396

Påløpte avdrag		124 246	0
Annen kortsiktig gjeld	21	139 243	133 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 654 923**	**3 356 728**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 788 263**	**40 237 548**
Pantstillelse	22	49 623 900	49 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-Johansen /s/ Martin Aamodt Haugen /s/ Marte Christiane Hars /s/

Adrian Erik Otto Kellner /s/ Marthe Cecilie Wisløff /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 649 581
Vaskeri	118 600
Leie	39 540
Parkering	4 900
Garasje	4 400
Eiendomsskatt	4 352
Forretningslokale	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 821 973**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-61 305
Parkering	-4 900
Garasje	-4 200
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 750 968**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	10 000
Automatpenger	23 998
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 998**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-973 886
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-139 243
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-239 338
Pensjonskostnader innskudd	-67 632
AFP-pensjon	-384
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Bedriftshelsetjeneste	-3 969
Arbeidsklær	-23 016
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 460 055**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 425.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 000
OBOS Prosjekt AS	-154 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 039
SUM KONSULENTHONORAR	**-227 526**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-341 532
Drift/vedlikehold VVS	-293 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 047
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-154 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 451
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 810
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 003
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 021 348**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 359
Vann- og avløpsavgift	-2 273 594
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-985 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 263 663**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	349 100
SUM INNTEKTER GARASJER	**349 100**
SUM GARASJER	**349 100**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 141 666
Olje/Biomasse	-2 897 410
SUM ENERGI / FYRING	**-4 039 076**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-56 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 345
Verktøy og redskaper	-321
Driftsmateriell	-15 516
Lyspærer og sikringer	-10 455
Renhold ved firmaer	-511 919
Andre fremmede tjenester	-34 030
Kontor- og datarekvisita	-2 513
Trykksaker	-5 612
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 549
Andre kontorkostnader	-1 192
Telefon/bredbånd	-5 291
Telefon, annet	-2 238
Porto	-1 740
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 907
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-78 224
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-15 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-809 313**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 109
SUM FINANSINNTEKTER	**15 752**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 533 170
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-269 429
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1
Renter og provisjon på kassekreditt	-101 326
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 904 926**

NOTE: 15

BYGNINGER

Oppskrevet 1972	833 940
Kostpris/bokført verdi 1956	16 826 400
Tilgang 1994	20 188 500
SUM BYGNINGER	**37 848 840**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.159/bnr.138 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 168
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	9 061	
Tilgang 2000	50 043	
Avskrevet tidligere	-59 103	
		1
Fliskutter		
Tilgang 1990	25 800	
Avskrevet tidligere	-25 799	
		1
Gressklipper		
kostpris	95 625	
Avskrevet tidligere	-38 250	
Avskrevet i år	-19 125	
		38 250
Plog til traktor		
Kostpris	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	
		1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	15 829	
Avskrevet tidligere	-15 828	
		1
Strømaskin		
Kostpris	25 917	
Avskrevet tidligere	-25 914	
		3
Traktor nr. 5		
Kostpris	474 375	
Avskrevet tidligere	-474 374	
		1
Traktor		
Tilgang 1998	111 315	
Avskrevet tidligere	-111 314	

		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	108 775	
		108 775
Garasjeanlegg		
Kostpris	64 500	
Avskrevet tidligere	-19 350	
Avskrevet i år	-3 225	
		41 925
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	371 060	
Avskrevet tidligere	-315 404	
Avskrevet i år	-37 106	
		18 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	**207 509**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-59 456**

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2018	-36 801 457	
Nedbetalt tidligere	3 148 577	
Nedbetalt i år	1 477 058	
		-32 175 822
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	159 790	
Nedbetalt i år	135 734	
		-5 704 476
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 880 298**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 290 700
Tilført i 2021	-10 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 301 600**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-64 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-64 500**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-50 031
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 324
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-105 355**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-139 243
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-139 243**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	37 880 298
Påløpte avdrag	124 246
TOTALT	**40 306 144**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 848 840
Tomt	1 723 820
TOTALT	**39 572 660**

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Kommunikasjon med andelseiere løpende på Vibbo - vår hovedkanal for informasjon til alle som bor hos oss. På Vibbo legges det ut både nyheter og informasjon, samt at du også finner en nyttig oppslagstavle alle dine naboer kan se.
Vibbo støtter også utskrift av alle viktige nyheter, som henges opp i oppgangene så også de som ikke er digitale skal få viktig informasjon.

Vi anbefaler at du laster ned Vibbo-appen, for å ha rask og enkel tilgang til informasjon om boligen din.

Håndtering av konflikter
I konflikter mellom andelseiere har det blitt sendt brev, både fra styret direkte og via OBOS og borettslagets advokater der det har vært nødvendig.

Befaringer
Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.

Håndtering av fakturaer og regnskap
Fakturahåndtering, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Godkjenning av nye andelseiere
Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler.

Gjennomgang av leverandører
Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Blant annet ble forsikringspremien redusert.

Økonomiske disposisjoner
Styret har vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene ved behov.

Behandling av søknader om bruksoverlating
Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt.

Styret
Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.
Intern postadresse til styret er: Gamlehagen 3, 1151 Oslo.
E-post: gamlehagen@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestere Martin Bjønnes og Isak Siri skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmesterne treffes på epost: vaktmester@gamlehagen.no eller mobil 913 25 055 / 950 25 695. Ønskelig telefontid mellom kl. 12.00 og 13.00. Kontortid hver torsdag kl. 08.00 til 09.30 i Skiferveien 20.

Renhold Borettslaget har avtale med TJ Renhold om renhold av fellesarealene. Under pandemien har styret bestilt ekstra renhold for å sikre smittevern i borettslaget.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kontakt OBOS, Avdeling OEF, telefon 23 16 51 00.

Biler som er feilparkerte eller ikke har gyldig parkeringsbevis kan bli ilagt kontrollavgift eller bli tauet bort. Dette håndheves av OnePark AS.

Ileggelse av kontrollavgifter gjøres iht. gjeldende lovverk, og kan ikke påvirkes av styret.

Nøkler/skilt
Nøkler, nøkkelbrikker og skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til vaktmester@gamlehagen.no. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1332952. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, oef@obos.no eller på vibbo.no.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gamlehagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023
Det ble omsatt 23 boliger i borettslaget i løpet av 2023. Gjennomsnittsprisen på bolig i Gamlehagen brl var kr 4 239 766 inkl. fellesgjeld.

År	Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest	Høyest	Gj.snittspris eksl.fellesgjeld	Gj.snittspris inkl. fellesgjeld
2022	3 stk	1-roms	3 130 000	3 720 000	3 383 333	3 468 667
2022	5 stk	2-roms	3 500 000	4 051 000	3 770 200	3 868 400
2022	14 stk	3-roms	3 725 000	5 000 000	4 251 786	4 368 571
2022	2 stk	4-roms	4 500 000	5 000 000	4 750 000	4 898 500
2023	0 stk	1-roms	0	0	0	0
2023	3 stk	2-roms	3 600 000	3 900 000	3 766 667	3 861 439
2023	20 stk	3-roms	3 160 000	5 000 000	4 184 500	4 269 515
2023	0 stk	4-roms	0	0	0	0

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Byttet alle resterende varmerør til varmeanlegget som ligger utendørs. Solgt barnehagen, opprettet ny andel.

2021 Rehabilitering bunnledninger, strømpetrekking av alle bunnledninger iht kommunalt pålegg.
Innvendig rørrehabilitering, strømpetrekking av alle avløpsrør.

2019-2021 BoligEnergi installerte ny varmepumpe i Skiferveien, og bergvarme i Radarveien, for å være rustet med fremtidens varmeløsninger, både med tanke på økonomi og miljø. Begge oljefyrene, som etter konverteringen brukes til å spisse ved behov, ble også konvertert til å kunne bruke bio-olje.

2018-2019 Nye vinduer. VinduEntreprenøren ferdigstilte rehabilitering av samtlige vinduer i borettslaget, iht generalfosamlingsvedtak.

2017 Nye lekeplasser og platting i Skiferveien og Gamlehagen

2017 Start av installasjon av varmepumpe

2015 Nytt låssystem på inngangsdørene. Det er på grunn av innbrudd.
Levert av KABA.

2015 Platebelagt mellom vinduer. Dette ble gjort mellom vinduene på utsiden av vaskeriet i Skiferveien.

2015 Lagt varmekabler og nytt veiløp. Det ble lagt varmekabler på gangveien mellom Gamlehagen og Radarveien. Det ble nye varmekabler og veiløps med rekkverk på grunn av søppelbrønnene. Det ble også lagt duk, dekorgrus, rullesteiner og granittsteiner og støttemur.

2015 Montert søppelbrønner i Langbølgen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.

2015 Malt vinduer i vaskeriet, Radarveien 86.

2015 Plantet tuja, lagt bark og kantstein Dette ble gjort ved parkeringsplassen i Skiferveien 6-8 og Skiferveien 21.

2015 Dekorbedet er ferdig (Skiferveien 21).

2015 Tosidig rekkverk i trappen (Radarvn 84).

2015 Utvendige håndløpere, alle oppganger. Det gjelder alle oppganger i Gamlehagen 1,3,5,9,11 og 15

2015 4 nye parkeringsplasser, Skiferveien.

2015-2016 Montert søppelbrønner Montert søppelbrønner i Langbølgen, Skiferveien og Gamlehagen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.

2013 Oppjustert lekeplasser.

2012 Vaskeritrapp i Skiferveien er demontert og flyttet på plass.
Foretatt radonmåling.
Lagt ut 2,5 tonn rulle dekorsteiner i «portalen».
Muggsopp-rens i luftekanalene.
Rehabilitert 3 stk. trapper i Skiferveien 8,10 og 14.
Fuget 14 stk. granitt-trapper i Langbølgen + 3 stk. i Hellinga + 3 stk. i Skiferveien 2,4 og 6.
Vasket 56 verandaer i Langbølgen 4 og 16.
Renset alle takrenner og reparert disse, der det var nødvendig.
Skiftet 3 stk. nedløpsrør.
Reparert 4 granittheller på vegg i Langbølgen 4 og16.
Reparert tørkerom i vaskeriet i Skiferveien.
Kontrollinspisert med kamera, 3 soilrør = God kvalitet. Anbefales vedlikeholdsspyling med varmt vann. 1 bunnledning bør blottlegges for

reparasjon av svanke.
Granittblokk i inngangen til Langbølgen 23 er flyttet på plass
Skiftet til ny toalettvask med batteri i vaskeriet i Skiferveien

2011 Skiftet alle topplykter på parkeringsplass i Langbølgen.
Opparbeidet 6 nye parkeringsplasser i Radarveien.
Lagt belegningsstein i Radarveien.

2010 Skiftet utevannkraner

2009 - 2015 Maling/slemming av fasader mm Maling/slemming av fasader, maling av vinduer og balkongdører, utskifting ved behov.
Blokk 1 (Langbølgen 4 -16) ble ferdig malt på for- og bakside i 2009.
Budsjettoverskridelse i 2009 gjelder i det vesentlige merarbeid i blokk 1, Langbølgen 4 - 16. Ekstraordinære utgifter på fasade for og bakside grunnet frostsprengning.
Planen er å ta fasadene i Gamlehagen i 2010;
Gamlehagen 1-7 (blokk 8)
Gamlehagen 9-13 (blokk 9)
Når de er tatt gjenstår:
Langbølgen 17-21 (blokk 2)
Langbølgen 23-31 (blokk 3)
Skiferveien 8-18 (blokk 6)
Skiferveien 21-27 (blokk 5)

2008 - 2009 Nytt dørtelefonanlegg

2008 Solgt tjenestebolig nummer 160 Ny andel nummer 355 opprettet.
Fellesobligasjonen oppskrevet med kr 6.700.

2007 - 2007 Flekkmalt 6 fasadefelter fra grunnmur og 2/3 oppover murstein

2007 - 2007 Utvendige "brystninger" på 50 stk Balkonger er vasket.
2 nordvendte gavlvegger er vasket, skrapt. flekkpusset og malt.

2007 - 2007 Parkeringsplassene i Langbølgen og Radarveien er opparbeidet, asfalt og merket på nytt.

2007 - 2007 Det er kjøpt inn 5 nye varmruller til fellesvaskeriende. 4 til Skiferveien og 1 til Radarveien.

2007 Utskifting balkongdører og vinduer Reparasjon og utskifting av råteskadet treverk på dører og vinduer.

2006 - 2014 Maling/fuging av vinduer og balkongdørerUtskifting av treverk der det er behov.

2006 - 2014 Utvendig vask av balkonger 2006:
1/4 av borettslagets balkonger ble vasket utvendig.

2005 Oppgradert grøntanlegget

2005 Malt alle grunnmurer og vinduer i muren Alle grunnmurer ble vasket og malt 2 strøk. Alle vinduer i grunnmur ble skrapt og malt 2 strøk. Alle gitter foran vinduer i grunnmur ble malt 2 strøk.

2005 - 2006 Malt gavler og portal 2005:
Gavlvegger og vinduer i Langbølgen 16 mot garasjeanlegget og Langbølgen 21 mot flaggstangen ble restaurert. Portal i Langbølgen ble skrapt og malt 2 strøk.

2006 Gavlvegg i Gamlehagen 7 og 13 ble skrapt og malt 2 ganger.

2004 Malt garasjene i Skiferveien.

2004 Malt nederste del av samtlige nedløpsrør Disse ble skrapt, grunnet og malt 2 ganger.

2003 Nytt styrerom i Radarveien 82, Nabostua Barnehagelokalene i Radarveien 82 ble omgjort til nytt styrerom og utleielokale.

2002	Pusset opp oppgangene, nye postkasser Alle borettslagets 41 oppganger ble pusset opp fra kjeller til loft. Samtidig ble alle gulv i kjellerhalsene belagt med fliser. Nye postkasser og nye skinner for oppslag ble montert.
2002	Nye termostatkraner mm på radiatorer. Det ble montert termostatkraner og returventiler på radiatorer i alle leiligheter.
2002	Nye vaskemaskiner i fellesvaskeriene I Skiferveien og Radarveien.
2001	Ny tavle i fyrhus/vaskeri i Skiferveien. Tavle/sikringsskap i fyrhus/fellesvaskeriet i Skiferveien ble skiftet ut.
2001	Byttet ut råteskadde vinduer/balkongdører. Vinduer og balkongdører med råteskade ble skiftet ut.
2001	Modernisert motorvern for fyringspumper Brytere til elektrisk motorvern for pumper/fyringsanlegg ble skiftet.
2001	Motorvarmeuttak ble montert i alle garasjer og på alle parkeringsplasser (unntatt i veien Gamlehagen).
2000	Oppgradert lekeplassene, nye lekkeapp. Lekeplass 1 i Skiferveien og lekeplass 2 i Gamlehagen ble oppgradert med nye lekeapparater og støtdempende belegg i henhold til HMS-reglene.
2000	Vannbåren varme i deler av gangveisnett Det ble montert vannbåren varme i gangveien fra Gamlehagen og opp til Radarveien, og i deler av Skiferveien opp mot Langbølgen.
2000	Malt vinduer og balkongdører. Alle vinduer og balkongdører ble ettersett og malt to ganger.
2000	Nye garasjeporter i Langbølgen, malt. Garasjeportene i garasjeanlegget i Langbølgen ble byttet ut, og fronten på garasjene ble malt.
1998 - 1999	Nytt tak på garasjene i Skiferveien.
1995 - 1997	Full rehabilitering av elektrisk anlegg. Rehabilitert stigeledninger samt skiftet ut sikringsskap og trukket om alle leiligheter, kjeller, loft og fellesrom.
1995 - 1997	Opparbeidet standplasser for containere. Opparbeidet standplasser for plassering av papircontainere og glassbeholdere.
1992 - 1994	Full rehabilitering, nye verandaer. Rehabilitert samtlige blokker, lagt om tak, reparert piper, skiftet nedløpsrør, takrenner, montert nye og større balkonger, samt lagt heller utenfor alle oppganger.
1992 - 1994	Nye brannventilasjonsluker.
1992 - 1994	Nye oljekjeler i begge fyrhus .
1989 - 1990	Rehabilitert varmereguleringssystemer, samt skiftet ut defekte pumper og automatikk.
1989 - 1990	Oppgradert kabel-tv anlegget.
1989 - 1990	Nytt strømbesparende armatur i oppganger. Montert i alle oppganger og utvendig oppgangsbelysning
1985 - 1986	Nye vinduer og balkongdører.
1985 - 1986	Nye utgangsdører.

Vedlegg 2 til sak 9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen



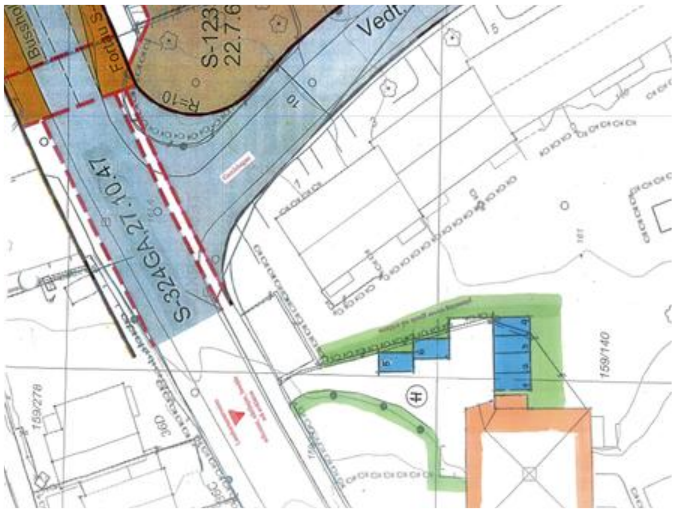
Vedlegg 3 til sak 10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10



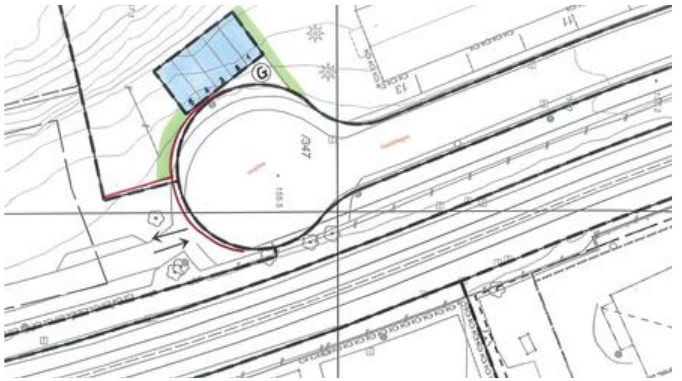
Vedlegg 4 til sak 11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen



Vedlegg 5 til sak 12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen



Vedlegg 6 til sak 13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen



Vedlegg 7 til sak 14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen



HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne" husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

1. Bilparkering er forbudt på borettslaget område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
2. De som er tildelt parkerings- og garasjeplass oppfordres til å benytte disse. Det er ikke tillatt å hensette motorkjøretøyer med motor i gang på parkeringsplasser eller utenfor borettslagets bygg.
3. Det er ikke tillatt å benytte områdene ved inngangspartiene til å parkere kjøretøy, så som mopeder, scootere, motorsykler o.l. Unntak fra denne regelen er hjelpemidler for handikappede og eldre.
4. Ifølge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på balkonger, i hager eller garasjer.
5. Det er strengt forbudt å benytte seg av engangsgriller og kullgriller.
6. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke ut mat til fugler, slik at det tiltrekkes skadedyr til eiendommen. Vis spesielt hensyn til plenanlegget vår og høst da de er svært sårbare for skader.
7. I trapperom og kjellerutganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende gjenstander. Disse gjenstander skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- og loftsbod. Unntatt fra reglene er hjelpemidler for eldre og uføre som rullator etc.
8. Fellesvaskeriene skal kun benyttes av lagets beboere. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene i vaskeriene.
9. All lek og opphold av barn i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
10. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke benyttes til lufting. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
11. Alt felles lys skal være slukket når det ikke trengs. Lufting og tørking av tøy og gulvtepper i vinduer og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting og banking/risting av tøy, sengeklær eller gulvtepper slik at det virker skjemmende. Tøy og gulvtepper må ikke ristes i trappeoppgangen.
12. Fastmonterte flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Parabolantenner er ikke tillatt.
13. Innglassing av balkonger skal søkes styret for eventuell godkjennelse.

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. [MH2] I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre

apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.

2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

1. Søppelposer må omgående kastes og ikke hensettes i trappeoppgangen.
2. Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje og lignende i fellesrom i kjellere og loft. Dette skal beboer fjerne fortløpende, ellers kan dette bli fjernet på beboers regning.
3. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenene. De skal bringes til de steder som vaktmesteren anviser.
4. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontainere. Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i returcontainere. (Egnede beholdere).

5. Batterier, malingsrester og annet kjemisk avfall leveres på miljøstasjonene.

6. Kjellere og loft bør luftes godt når temperaturforholdene tillater dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
7. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret.
8. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette omgående meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leilighet må betales av leilighetens innehaver.

§4 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret.
2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseieren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans/hennes bruker påfører borettslaget.

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.

3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

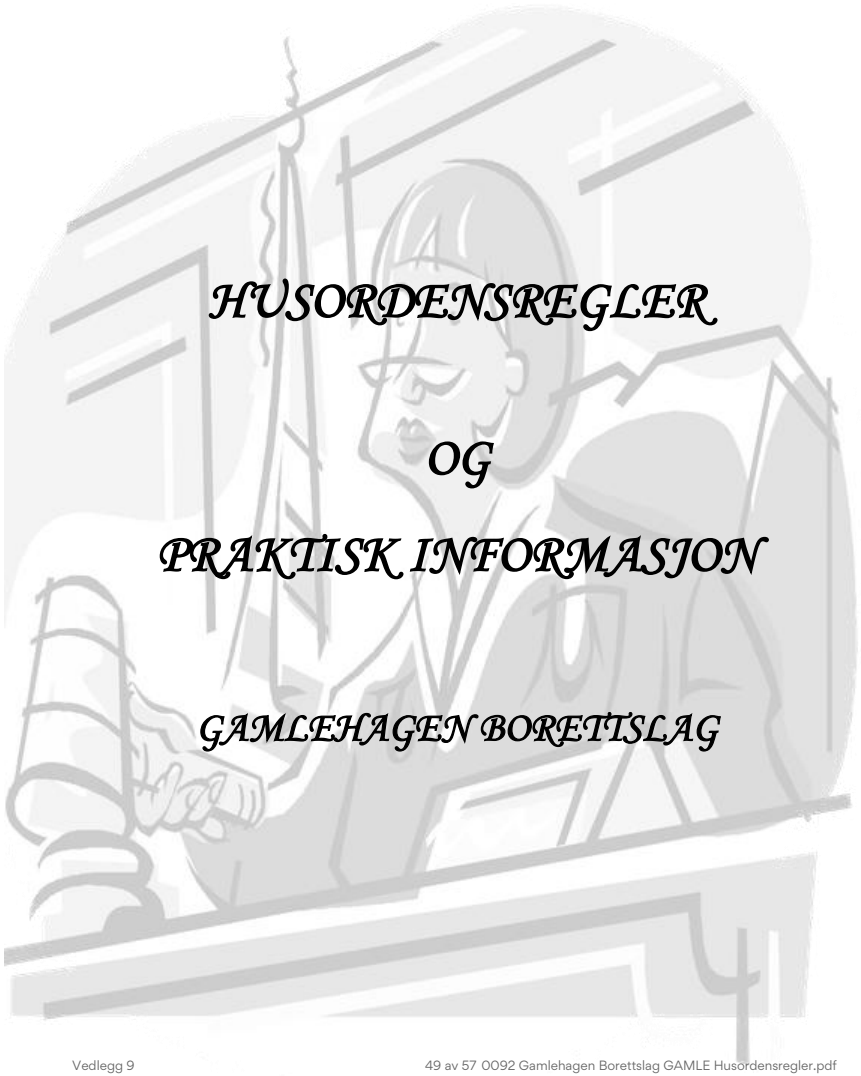
§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske

reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



HUSORDENSREGLER

OG

PRAKTISK INFORMASJON

GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Kjære beboer!

Du holder nå i seneste reviderte Husorden i Gamlehagen borettslag. Første gang vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19.april 2001, sist endret på ordinær generalforsamling 19.mai 2005, 29. mars 2017, 5. mars 2018 og 30. mai 2022.

I tillegg til husordensreglene finner du noen praktiske opplysninger som kan være nyttige for deg som er nyinnflytter!

Vi ønsker deg velkommen til Gamlehagen Borettslag! Har du spørsmål – så ta kontakt!

Med vennlig hilsen

Styret 2015

Praktiske opplysninger

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.

Postadressen til styret er: Gamlehagen 3 1151 Oslo.
E-post: gamlehagenborettslag@hotmail.no
Facebook: Gamlehagenborettslag

VAKTMESTERTJENSTE

Vaktmester Bjønnes treffes på telefon 913 25 055.

Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Vaktmesternes arbeidstid er fra kl. 08.00 til kl. 16.00 hver virkedag. Lørdag, søndag og helligdager har vaktmesterne fri. Unngå å ringe til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

Vaktmesteren kan nåes på telefon mellom kl. 12.00-13.00 på hverdager.

Nøkler/skilt

Nøkler til kjeller og loft, samt skilt til postkasse og ringeklokke bestilles av driftsleder Martin Bjønnes. Nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles ved å sende mail til styret@gamlehagen.no.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, send en skriftlig søknad til Obos-kontoret.

Utleie av" Nabostua"

"Nabostua" leies ut til beboere. Henvendelse vedrørende utleie rettes til styret på e-post eller telefon. "Nabostua" ligger i Radarveien 82 (tidligere barnehage), og er fullt møblert med kjøkken og dekketøy til ca 25 personer. Lokalet egner seg godt til familiesammenkomster, bursdager, barnedåp, konfirmasjon og andre selskapeligheter.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Skiferveien 20 og Radarveien 86. Vaskekort fås kjøpt tredje onsdag i måneden fra kl. 18.00 til kl. 19.00 i Skiferveien for begge vaskeriene.
Det selges ikke vaskekort utenom disse tider.

Rehabilitering

Dersom du skal rehabilitere bad i din leilighet, ved utskiftning av sluk dekker borettslaget opptil 10.000 kr inkl. moms av kostnadene, vennligst kontakt styret for å få de opplysninger som trengs for og få dette godkjent før du setter i gang!

Forslag med mer.

Dersom du har noen forslag, ideer, ønsker eller klager så skal dette gjøres skriftlig til styret. Husk da å oppgi ditt navn, leilighetsnummer, telefon og din adresse. Samt din underskrift så vil styret behandle ditt brev på førstkommende styremøte. Øvrige spørsmål kan rettes til styreleder eller nestleder på de oppgitte telefon nummer så hjelper de deg gjerne så langt de kan.

Vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer
Revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2001,
endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2005, 20. april 2006
sist endret på ordinær generalforsamling 02. juni 2015, 29. mars 2017 og 30.05.2022.

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne" husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

1. Bilparkering er forbudt på borettslaget område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
2. De som er tildelt parkerings- og garasjeplass oppfordres til å benytte disse. Det er ikke tillatt å hensette motorkjøretøyer med motor i gang på parkeringsplasser eller utenfor borettslagets bygg.
3. Det er ikke tillatt å benytte områdene ved inngangspartiene til å parkere kjøretøy, så som mopeder, scootere, motorsykler o.l. Unntak fra denne regelen er hjelpemidler for handikappede og eldre.
4. Ifølge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på balkonger, i hager eller garasjer.
5. Det er strengt forbudt å benytte seg av engangsgriller og kullgriller.
6. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke ut mat til fugler, slik at det tiltrekkes skadedyr til eiendommen. Vis spesielt hensyn til plenanlegget vår og høst da de er svært sårbare for skader.
7. I trapperom og kjellerutganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende gjenstander. Disse gjenstander skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- og loftsbod. Unntatt fra reglene er hjelpemidler for eldre og uføre som rullator etc.
8. Fellesvaskeriene skal kun benyttes av lagets beboere. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene i vaskeriene.
9. All lek og opphold av barn i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
10. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke benyttes til lufting. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
11. Alt felles lys skal være slukket når det ikke trengs. Lufting og tørking av tøy og gulvtepper i vinduer og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting og banking/risting av tøy, sengeklær eller gulvtepper slik at det virker skjemmende. Tøy og gulvtepper må ikke ristes i trappeoppgangen.
12. Fastmonterte flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Parabolantenner er ikke tillatt.
13. Innglassing av balkonger skal søkes styret for eventuell godkjennelse.

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

1. Søppelposer må omgående kastes og ikke hensettes i trappeoppgangen.
2. Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje og lignende i fellesrom i kjellere og loft. Dette skal beboer fjerne fortløpende, ellers kan dette bli fjernet på beboers regning.
3. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenene. De skal bringes til de steder som vaktmesteren anviser.
4. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontainere. Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i returcontainere. (Egnede beholdere).
5. Batterier, malingsrester og annet kjemisk avfall leveres på miljøstasjonene.
6. Kjellere og loft bør luftes godt når temperaturforholdene tillater dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
7. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret.
8. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette omgående meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leilighet må betales av leilighetens innehaver.

§4 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret.
2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseieren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans/hennes bruker påfører borettslaget.

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse ……

søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……/……. Eiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
   ……

……., den ……/……. Styrets leder: ……..

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 92 **Selskapsnavn:** Gamlehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

**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 årsmøte 2024 for Gamlehagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948976331
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Christina Moestue er valgt.
✓ **Vedtatt.**

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.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Nathalie Cathrine Eikefjord foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

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.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr 550 000 fra gjeldende generalforsamling. Styret har i dag kr 500 000 i årlig honorar, som ikke er justert siden 2019. Inflasjonsjustert ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin priskalkulator burde honoraret vært endret til kr 600 543. Begrunnelse for heving kommer av at borettslaget skal gjennom flere større prosjekter fremover, som vil kreve mye arbeid fra styret.

På generalforsamlingen (20.03.2018, 28.05.20 og 30.05.22) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000.

Honorar til ekstern styreleder kr. 220.000, en økning på 10%. Tilsvarende har konsumprisindeks i samme periode økt 22,3%. Honoraret utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret settes til kr 550 000. Ekstern styreleders honorar settes til kr. 220.000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-
✓ **Vedtatt.**

7. Senke varme til 21 grader

Et gammelt styrevedtak har fastsatt at borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 23 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten). Norges Allergi- og Astmaforbund (NAAF) anbefaler en innetemperatur på mellom 20-22 grader. Temperaturen som borettslaget tilbyr er høyere enn det som er forventet av anlegget og bidrar til å holde felleskostnadene høye i form av økte fyringskostnader.

Borettslaget er i dag utstyrt med bergvarmepumpe på vestsiden av borettslaget, luftvarmepumpeannlegg på østsiden og en oljefyr på hver side av borettslaget. Oljefyren er ment å øke temperaturen de siste gradene på vestsiden, men på østsiden brukes den som hovedvarmekilde på grunn av at luftvarmepumpen ikke fungerer som den skal. Til dags dato i 2024 (21. april 2024) har borettslaget betalt over 2 millioner kroner for oppvarming gjennom bioolje.

Styret ønsker å senke minimumstemperaturen borettslaget er tvunget til å tilby beboerne til 21 grader. Hvis beboerne ønsker en høyere temperatur enn 21 grader, anbefaler vi beboerne å bruke ekstra varmekilder som ikke belaster felleskostnadene.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Videre utredning av solcellepaneler

I 2022 vedtok generalforsamlingen å utrede lønnsomheten til å installere solcellepaneler på borettslagets tak. Utredningen er ferdig, og vi har fått en positiv nåverdi på nesten 3 000 000 kr for en investering i solceller. Begrepet «nåverdi» betyr dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom. Solcellepanelene skal monteres på det eksisterende taket, og antatt levetid for et slikt anlegg vil være 30 år.

Dessverre er den antatte gjenværende levetiden for borettslagets tak kun 10 år. Det betyr at dersom solcellepaneler skulle monteres nå, vil vi sannsynligvis måtte fjerne dem om 10 år for å rehabilitere taket.

Derfor må lønnsomheten av solcelleprosjektet vurderes i sammenheng med kostnaden av en tidlig takrehabilitering.

Styret ønsker derfor å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Det er ønskelig å få synliggjort parkeringsplasser i Skiferveien som tar hensyn til T-banen og beholder eksisterende planter og trær, for å skjerme mot T-banen. Enkelte av plassene benyttes i dag allerede for parkering, men er ikke offisielt i borettslaget p.t. Det er derfor ønskelig å omdisponere areal til parkering i Skiferveien ut mot T-banen i sone A og sone B. Sone A er i dag benyttet av byggeprosjektet for velferdsboliger i Bølgelengden, men tilfalle borettslaget igjen etter byggeprosjektet er over.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 31 stemmer mot og 34 stemmer mot.**

10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Det er ønskelig at det endres til 4 plasser som står retning øst-vest istedenfor de 6 som er foreslått originalt. Dette kommer av et kumlokk og mulighetene for måking om vinteren. Endring vil være at man streker opp sone C for parkering. Sone C er i dag i bruk, grunnet byggeprosjektet i forbindelse med Bølgelengden, som benytter plasser Sone A

Forslag til vedtak:
Omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 5 stemmer mot og 50 stemmer for.**

11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser istedenfor dagens løsning. Dette vil føre til merking av plasser og mer tilgjengelige plasser enn i dag, hvor avstand mellom biler er ulik.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fellesplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret trekker saken da denne allerede er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 25.10.2022. Ingen insigelser til at saken ble trukket.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Tegner opp parkeringsplasser på plassen utenfor "Nabostua" på gjeldende asfaltert område. Altså at man ikke utvider området, men hensyntar dagens hekk, gjerde og asfaltert område utenfor Nabostua.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 42 stemmer for (64,6%) og 23 stemmer mot (35,4%). Avgitte stemmer var 65.**

13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen

Styret har funnet at vi har tilbake til 1965 fått regulert 5 plasser for garasje i Gamlehagen. Saken heter S-1212 i plan og bygg sine dokumenter.

Forslag til vedtak:
Styret skal se på mulighet for å bygge garasjer og parkeringsmuligheter i Gamlehagen

✓ **Vedtatt.**

14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen

Det er mulighet for å etablere ytterligere 3 plasser i Langbølgen i Sone F ved siden av garasjen.

Forslag til vedtak:
Etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

✓ **Vedtatt.**

15. Parkering: Endring av vedtekter om parkering

For å sikre at det er mest mulig rettferdig fordeling av parkeringsplasser i borettslaget foreslår styret at hver andel kan leie inntil 1 plass i enten garasje eller parkeringsplass, og at dette tas inn i vedtektene, som punkt 13. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, for de som eventuelt har leid mer enn en plass i dag.

13. *Leid parkeringsplass og garasje*

Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

✓ **Vedtatt.**

16. Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet

Framover kommer vi til å måtte gjøre rehabiliteringsarbeider på byggene våre, for å holde de i god stand. Et eksempel på dette er takrehabilitering, som vil koste mange millioner kroner. Derfor ønsker styret andelseiernes tilbakemelding på hvorvidt å realisere et salg av lokalet i Radarveien er en aktuell løsning for å delfinansiere denne typen prosjekt. Det vil bringe frisk kapital inn til borettslaget, samt at lokalet vil generere inntekter til borettslaget gjennom at en ny andelseier vil betale fellesutgifter. En eiendomsmegler borettslaget har konsultert har estimert verdien av lokalet til 4.5 millioner kroner.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 42 stemmer for (61,8%) og 26 stemmer mot (38,2%)**

17. Opprydding i husordensregel-dokumentet

I dagens husordensregel-dokument ligger det flere sider med informasjon som ikke lenger er relevant. Det er da naturlig at vi tar disse ut av dokumentet. Det gjelder også søknadsskjemaet for dyrehold, som er unaturlig at ligger i selve husordensregeldokumentet.
Husordensreglene vil etter endringen se ut som vedlagte dokument.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene oppdateres iht. forslag.

✓ **Vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1-2 styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Haukvik-Johansen

Følgende stilte til valg:
Magnus Haukvik-Johansen
Michael Angelo Justiniano

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Hallingstad
Øyvind Stabel

Følgende stilte til valg:
Alexander Hallingstad
Øyvind Stabel

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Fredrick Bjerke

Marte Christiane Hars

Følgende stilte til valg:
Fredrick Bjerke
Marte Christiane Hars

19. 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:
Marthe Cecilie Wisløff

Følgende stilte til valg:
Marthe Cecilie Wisløff

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Adrian Erik Otto Kellner

Følgende stilte til valg:
Adrian Erik Otto Kellner

20. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ada Mathilde Brakstad
Erlend Skaug

Følgende stilte til valg:
Ada Mathilde Brakstad
Erlend Skaug

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne" husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

1. Bilparkering er forbudt på borettslaget område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
2. De som er tildelt parkerings- og garasjeplass oppfordres til å benytte disse. Det er ikke tillatt å hensette motorkjøretøyer med motor i gang på parkeringsplasser eller utenfor borettslagets bygg.
3. Det er ikke tillatt å benytte områdene ved inngangspartiene til å parkere kjøretøy, så som mopeder, scootere, motorsykler o.l. Unntak fra denne regelen er hjelpemidler for handikappede og eldre.
4. Ifølge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på balkonger, i hager eller garasjer. Det er strengt forbudt å benytte seg av engangsgriller og kullgriller.
5. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke ut mat til fugler, slik at det tiltrekkes skadedyr til eiendommen. Vis spesielt hensyn til plenanlegget vår og høst da de er svært sårbare for skader.
6. I trapperom og kjellerutganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende gjenstander. Disse gjenstander skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- og loftsbod. Unntatt fra reglene er hjelpemidler for eldre og uføre som rullator etc.
7. Fellesvaskeriene skal kun benyttes av lagets beboere. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene i vaskeriene.
8. All lek og opphold av barn i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
9. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke benyttes til lufting. Kjeller-og loftsdører skal alltid være låst.
10. Alt felles lys skal være slukket når det ikke trengs. Lufting og tørking av tøy og gulvtepper i vinduer og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting og banking/risting av tøy, sengeklær eller gulvtepper slik at det virker skjemmende. Tøy og gulvtepper må ikke ristes i trappeoppgangen.
11. Fastmonterte flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Parabolantenner er ikke tillatt.
12. Innglassing av balkonger skal søkes styret for eventuell godkjennelse.

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. [MH2] I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.
3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

1. Søppelposer må omgående kastes og ikke hensettes i trappeoppgangen.
2. Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje og lignende i fellesrom i kjellere og loft. Dette skal beboer fjerne fortløpende, ellers kan dette bli fjernet på beboers regning.
3. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenene. De skal bringes til de steder som vaktmesteren anviser.
4. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontainere. Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i returcontainere. (Egnede beholdere).
5. Batterier, malingsrester og annet kjemisk avfall leveres på miljøstasjonene.
6. Kjellere og loft bør luftes godt når temperaturforholdene tillater dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
7. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret.
8. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette omgående meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leilighet må betales av leilighetens innehaver.

§4 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret.
2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseieren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans/hennes bruker påfører borettslaget.

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Vedtekter

for Gamlehagen Borettslag org nr 948976331.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. april 2006 med endringer foretatt på ordinær generalforsamling 12.06.2013, 01.06.2016, 30.05.2022 og 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gamlehagen 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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 personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av denne bestemmelse pkt. (3).

(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 har anledning til å slå sammen 2 leiligheter. Leilighet nr 2 kan i tilfellet ikke erverves gjennom forkjøpsbestemmelser. Ved et slikt erverv må andelseier snarest foreta den faktiske sammenslåingen, samt ved henvendelse til styret sørge for at den overflødige andelen blir innløst. Misligholdes disse plikter, kan styret etter advarsel pålegge andelseier å selge sist ervervede andel. Andelseier bærer selv alle utgifter, både egne og borettslagets, som påløper i forbindelse med sammenslåingen.

(8) 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. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder innglassing av balkong, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, fastmonterte flaggstenger, blomsterkasser, skilter mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Parabolantenner er ikke tillatt.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering av bad må oppgradering skje i henhold til våtromsnormen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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. I tillegg kan det velges 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

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.

12. Retningslinjer for forhager
Størrelse på disponibel forhage:
- Størrelsen er avgrenset av borettslagets oppsatte skillevegger/levegger mellom enhetene, maksimum 3,5 m fra husveggen

Bruk av disponibel forhage:
- Andelseier som disponerer forhagen bestemmer selv om forhagen skal beplantes eller dekkes av platting, heller eller lignende

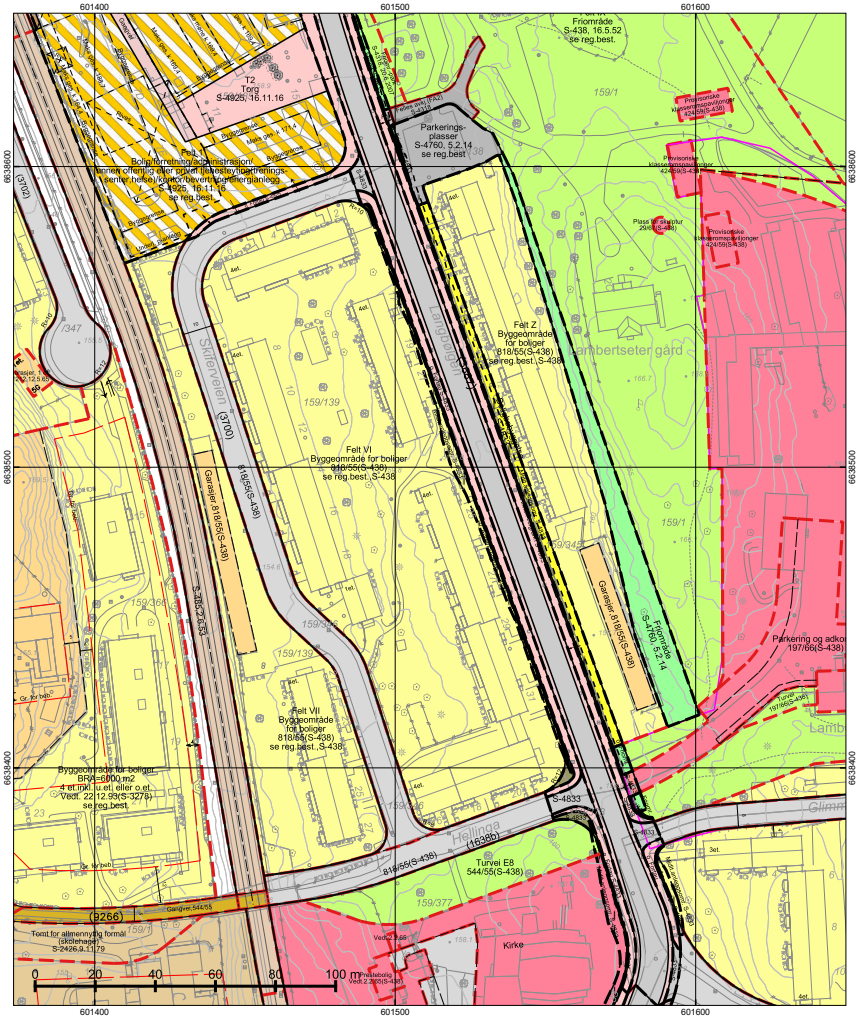
- Gjerde kan settes opp. Dette skal ikke være mer enn 1 meter høyt, og ikke lengre ut enn tidligere beskrevet avgrenset område. Gjerdet må ha port eller åpning slik at det er tilgang til forhagen
- Plattinger, heller eller lignende skal hvile på bakken. Der naturgitte forhold tilsier det, kan man bygge opp innenfor disponibel forhage. Plattinger skal på ingen måte være festet til eller hvile på bygningsvegg eller skillevegg
- Hekker skal ikke være høyere enn 2 meter. De skal heller ikke være til hinder eller skygge for naboer. Ved nyplanting av hekk skal senter av planten ikke settes ned mer enn 30 cm fra forhagens avgrensning. Det må være åpning i hekken slik at det er tilgang til forhagen. Der terrenget tilsier det, konsulteres borettslagets styre for annen plassering av hekk
- Ved behov har borettslagets styre eller den de bemyndiger tilgang til forhagen. Dersom det skal foretas vedlikehold er det enhetens eget ansvar å legge til rette for at dette kan skje på forsvarlig måte. Det er også enhetens ansvar dersom beplantning, platting eller heller er lagt på en slik måte at de må fjernes eller repareres etter vedlikehold
- Det må respekteres at naboer over seg har ordinær bruk av sine balkonger. I dette innebefatter også bruk av utvendige balkongkasser hvor vann, jord eller blader kan falle ned i forhagen

13. Leid parkeringsplass og garasje
Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Ved avvik fra vedtektene:

- Dersom en enhet ønsker å gjøre noe som avviker fra vedtektene, må det søkes borettslagets styre om godkjenning FØR avviket skjer»

Forslaget gjelder ikke dagens forhager som er etablert etter 1992-vedtaket. Dagens hekker kan fornyes der dem står i dag.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 322606/ 86494424
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP
Adresse: SKIFERVEIEN 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/139

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0142/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skiferveien 23 1151 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 139 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no