

Johan Scharffenbergs vei 89A



Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 89A



Salgsoppgaven produsert 11. mars 2025

SKULLERUD|ØSTENSJØ

Romslig & moderne 3-Roms | Sydvendt balkong 11 m²| Heis | Garasje m/EL*| Barnevennlig| Ny 2019| Ingen forkjøp| Nær marka

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	495 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 796 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 853,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2019
Megler	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no




weber



Kort fortalt

- HJERTELIG VELKOMMEN TIL JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 89A!

- Leiligheten ligger sentralt til i et attraktivt, veletablert og naturskjønt boligområde med nærhet til flotte turområder i Østmarka, skoler, barnehager og off.transport. Perfekt for deg som trives med en aktiv livsstil. Ny i 2019 og fremstår med god standard med moderne bekvemmeligheter, vannbåren varme og heis ned til underliggende garasjeanlegg. Her kan man flytte rett inn! :-)

- HIGHLIGHTS
- IN-ordning
- Sydvendt balkong 11 m^2
- 3 solrike felles takterrasser
- Mulig å kjøpe garasjeplass m/EL*
- Gratis utlån av sykler/ski til beboere
- Barnevennlig borettslag m/gode naboer
- Felles smørebod,vaskerom & sykkelparkering
- Fjernvarme, TV/Internett inkl. i felleskostnadene
- T-bane 1-2 min unna leil. og tar deg til sentrum på ca.23 min

Intervju med selger

Beskriv boligen med tre ord: Funksjonell, innbydende og moderne!

Hva kommer dere til å savne med boligen/området? Umiddelbar nærhet til marka og kort vei til sentrum med buss/tbane. (20 minutter med ekspressbuss og 23 minutter med T-bane)

Hva er deres favoritturer i nabolaget? Gå/sykle til Nøklevann om sommeren. Skullerudstua og Mariholtet om vinteren. Kan også anbefale en tur rundt Østensjøvannet.

Hva var avgjørende for at dere endte opp med å kjøpe nettopp denne boligen? Planløsningen, beliggenheten og at den var helt ny. Null vedlikehold med en moderne standard.

Hva er det beste minnet dere har fra boligen og nabolaget? Det er veldig godt samhold i sameiet. På sommerhalvåret samles barna for å leke sammen i barnehagen som er åpen for lek etter stengetid og i helgene. Vil også nevne bursdagsfester på takterrassen i strålende sol.

Hvilket rom har dere brukt mest i leiligheten, og kommer til å savne? Den åpne spise/stue løsningen kommer vi til å savne. Kommer også til å savne balkongen med grilling i sommerhalvåret.



Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	11 kvm

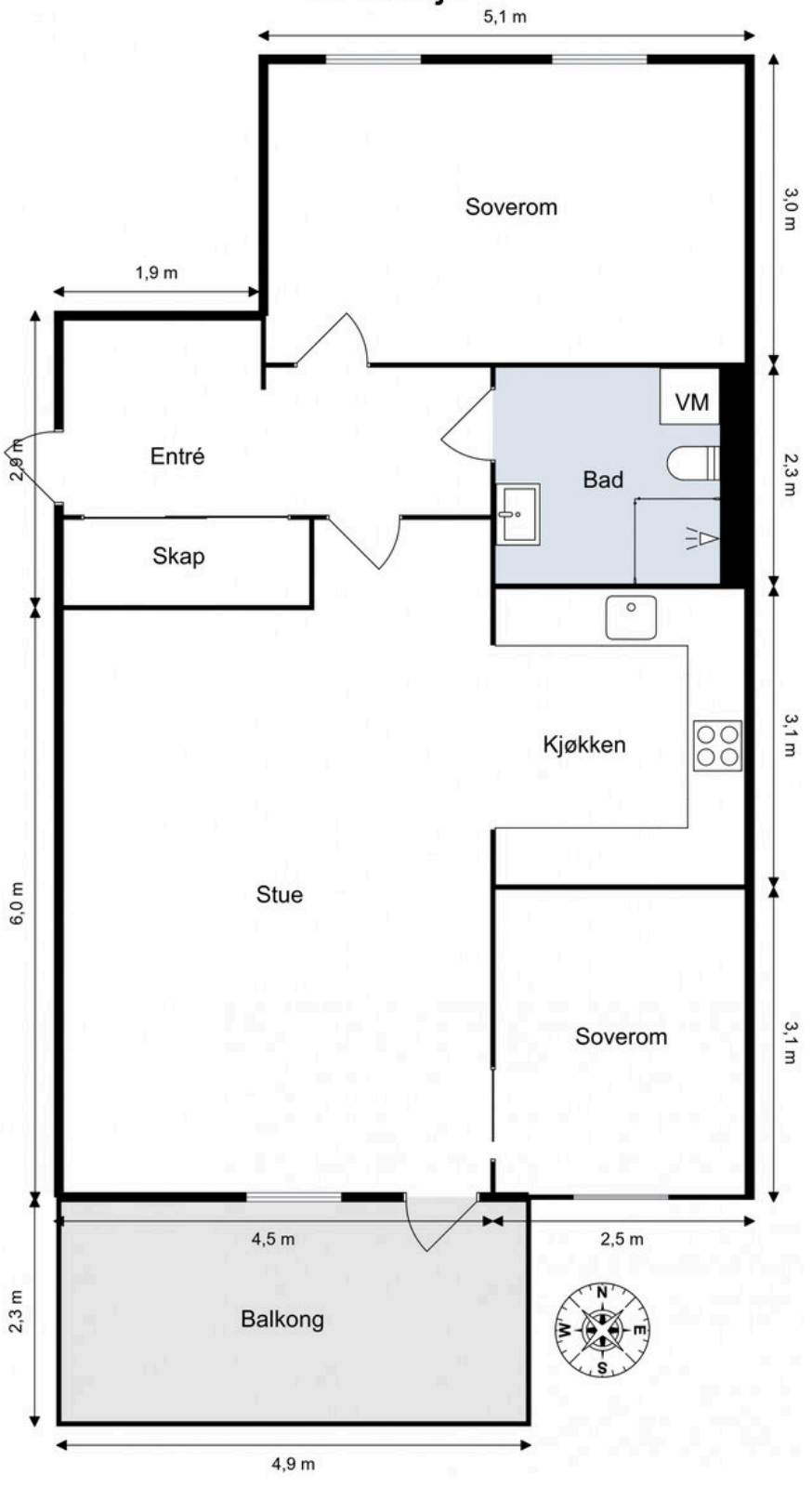
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue med utgang til balkong.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Sydvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO

2. etasje



Forklaring av bilde/rommet

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Takstkonsulent1.no

Plantegning 011




















SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS
SIEMENS














SAMSUNG



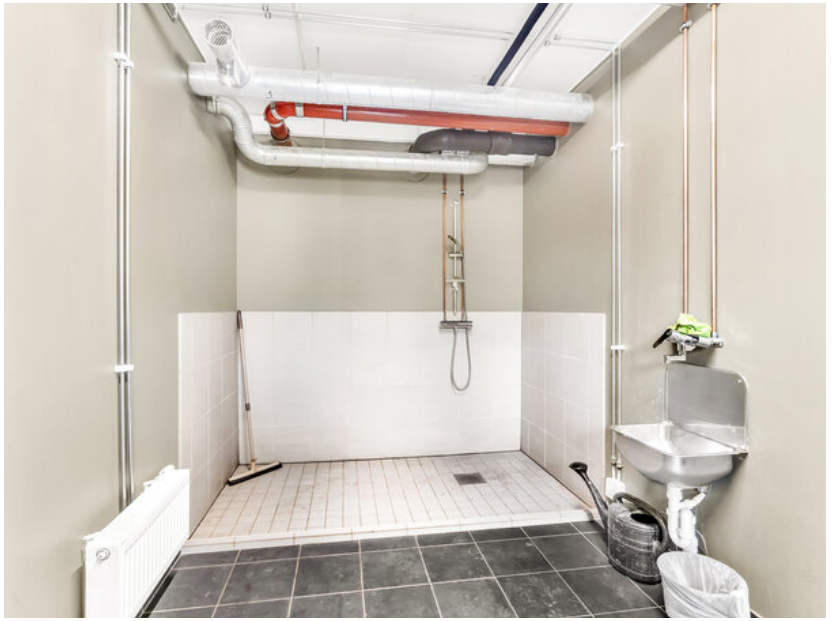





39
40

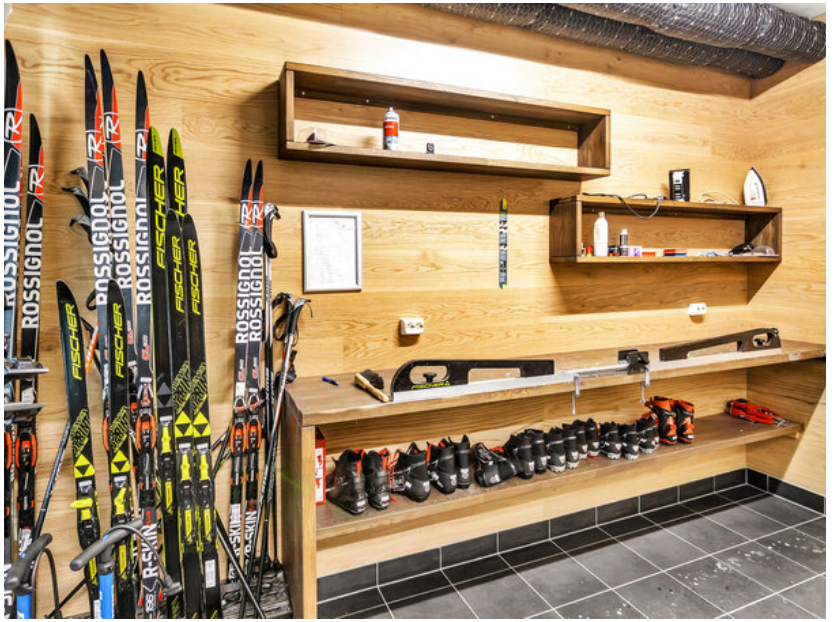






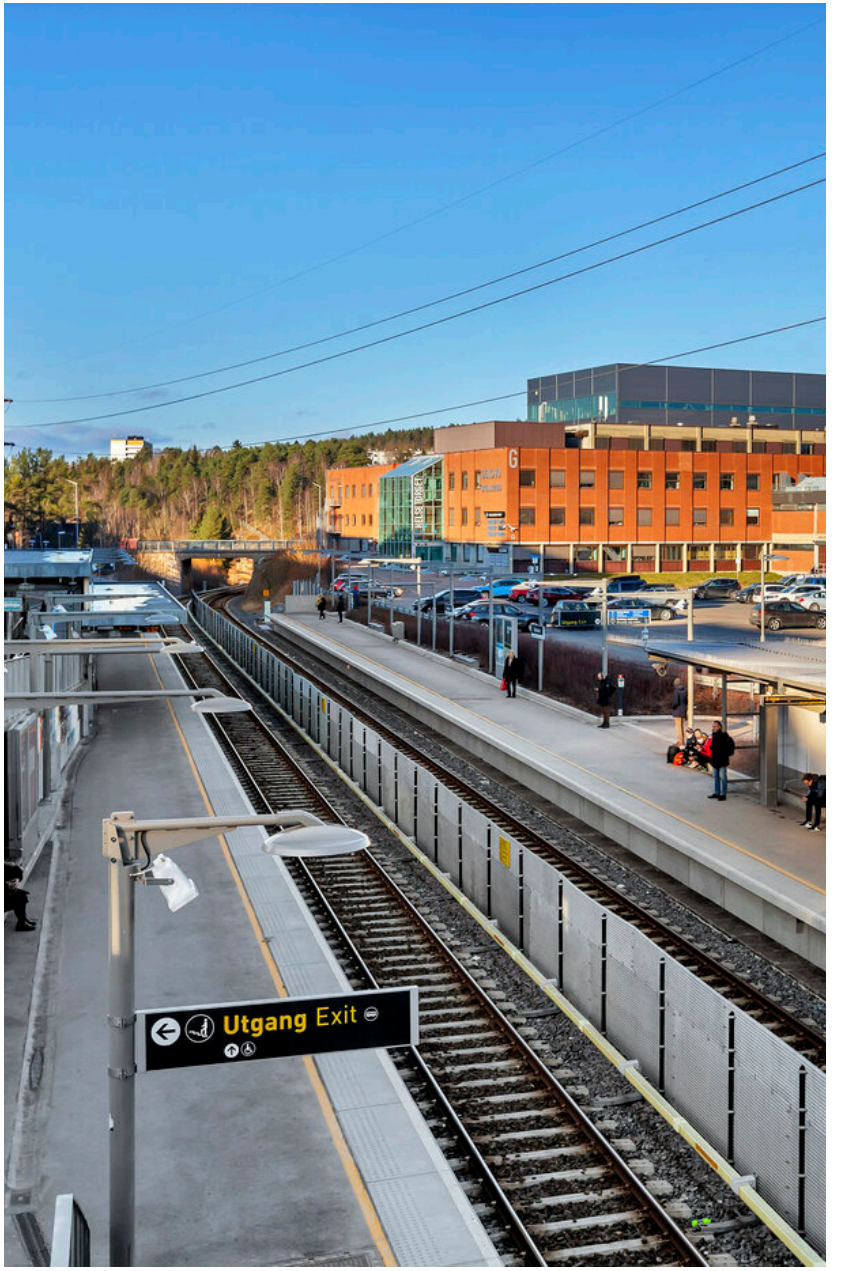



JS25


ROSSIGNOL
FISCHER


REMA 1000
posten
SPAR MER


EXTRA
7-23 (8-21)
EXTRA


Utgang Exit

Informasjon

Johan Scharffenbergs vei 89A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0037/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168, bnr 158 (ideell andel 1/1) / Gnr 168, bnr 158, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 46 i GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG, org.nr. 921 423 462

Selgere
Karianne Hollerud Svendsrud
Sindre Hollerud Svendsrud

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
495 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 795 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring andel)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 796 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 805 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

OBS: Ved kjøp av garasjeplass vil det påløpe kostnader for eierskiftegebyr (875,-), skjøte (545,-) og dokumentavgift (2,5% av kjøpesum kr. 7 500,-) i tillegg. Les salgsoppgaven for mer informasjon.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue med utgang til balkong.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 11 kvm. Sydvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Hjertelig velkommen til denne flotte 3-roms leiligheten beliggende i byggets i 2. etasje. Dette er et borettslag med godt samhold og naboer som gledelig stiller opp for hverandre, og som bidrar gledelig til felles dugnad. Borettslaget kan til og med skryte av en egen julenisse (enn så lenge) og har felles oppskytning av nyttårsraketter både for barna til rimelig tid, og midnatt.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard, og er smakfullt innredet med et lekkert farge- og interiørvalg som skaper en behagelig atmosfære. Her vil du virkelig trives!

- Intervju med selger -

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Umiddelbar nærhet til marka og kort vei til sentrum med buss/tbane. (20 minutter med ekspressbuss og 23 minutter med T-bane)

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
Gå/sykle til Nøklevann om sommeren. Skullerudstua og Mariholtet om vinteren. Kan også anbefale en tur rundt Østensjøvannet.

Hva var avgjørende for at dere endte opp med å kjøpe nettopp denne boligen?
Planløsningen, beliggenheten og at den var helt ny. Null vedlikehold med en moderne standard.

Hva er det beste minnet dere har fra boligen og nabolaget?
Det er veldig godt samhold i sameiet. På sommerhalvåret samles barna for å leke sammen i barnehagen som er åpen for lek etter stengetid og i helgene. Vil også nevne bursdagsfester på takterrassen i strålende sol.

Hvilket rom har dere brukt mest i leiligheten, og kommer til å savne?
Den åpne spise/stue løsningen kommer vi til å savne. Kommer også til å savne balkongen med grilling i sommerhalvåret.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?
San-Remo, veldig god italiensk restaurant. Vil også nevne Tid Bakeri på

klatresenteret (veldig gode sandwicher og boller) og Skullerudstua (boller/vafler og fredagspizza) i nydelige omgivelser.

Har dere noen gode råd til en ny eier?
Bruk området! Oslo Klatresenter, Skullerud Sportssenter og marka er alle en tre minutters gåtur unna. Rundt Skullerudstua er det fantastisk lysløype. På vinteren er det langrennsløype på ca. 4,2 km med belysning, snøproduksjon, arenabygg og tidtakerbu. Flott for store og små. Lambertseter Senter er en liten gåtur eller busstur unna. Her er det meste man trenger av butikker, kino og et flott bibliotek.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord: Funksjonell, innbydende og moderne!

Standard

-ENTRÉ-
Velkommen inn! Førsteinntrykket er en romslig og åpen entré med praktisk skyvedørsgarderobe. Interiøret i hele leiligheten preges av tidsriktige og moderne fargevalg, og godt med dagslys. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander.

-STUE MED UTGANG TIL BALKONG-
Svært delikat og innbydende stue malt i delikate Grå Skifer (1462/s5502-y). Med sin gode takhøyde på 2,6m og store vindusflater som gir rikelig med lys, oppleves stuen som romslig og luftig. Moderne arkitektur med store vindusflater som slipper inn mye lys er med på å skape det gode liv. Her er det god plass til en sofagruppe med tilhørende møbler, samt god plass til en hyggelig spisegruppe og flere muligheter for å sette sitt eget personlige preg. Her er også utgang til boligens sydvendte balkong på ca. 11 m² med utsyn mot koselig fellesområde hvor du kan nyte flotte sommerdager.

-KJØKKEN-
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Meget pent og stilrent kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet inneholder glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, samt at det er plate og belysning over benkeplaten. Videre er det integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er kullfilterventilator over kokeplassen. Komfyrvakt og waterguard er montert.

-HOVEDSOVEROM-
Fra entréen har du inngang til boligens hovedsoverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord, samt at det er innredet med et stort skyvedørsgarderobeskap med speilfronter. Blandingen av god takhøyde, behagelige Byge (4638/s6010-r90b) på veggene og store vindusflater gir rommet en luftig og behagelig følelse.

-SOVEROM-
Fra stuen har du inngang til boligens andre soverom. Soverommet er av god størrelse med plass til seng og nattbord, og annen oppbevaring hvis ønskelig. Rommet egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor, alt etter ditt behov.

-BADEROM-
Stilrent flislagt bad med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vask-/tørkemaskin. Badet har balansert ventilasjon.

-OPPBEVARING-
Kjellerbod på ca. 5 m² merket nr. 27.

-ØVRIG INFORMASJON-
Oppvarming: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Gulvvarme på baderom.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Glatte innerdører.
Balkongdør med 2-lags pressglass, prod. 2018.
Vinduer: 2-lags pressglass, prod. 2018.
Gulv: Fliser på baderom. Parkett i øvrige rom.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Takhøyde: entré 2,28m og i stue/kjøkken 2,60m.

Parkering

- Mulig å kjøpe parkeringsplass -
Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg med lader for kr. 300 000,-. Plassen er merket nr 39. Det medfølger én portåpner til garasjen.

I forbindelse med eierskifte av parkeringsplassen vil det påløpe kostnader for eierskiftegebyr (875,-), skjøte (545,-) og dokumentavgift (2,5% av kjøpesum kr. 7 500,-).

- Kostnader -
Månedlige felleskostnader tilknyttet garasjeplassen fra 01.01.2025 er kr. 200,- og dekker drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Det er vedtatt at garasjesameiet skal installere ny infrastruktur som forventes ferdigstilt april/mai 2025. Forventede månedlige utgifter for garasjeplassen er kr. 379,- som inkl. felleskostnader, nedbetaling på lån, samt fakturagebyr ifbm strømforbruk.

Betalingsløsning for strøm som foreløpig avklart skal utføres av eksternt firma, (Elaway e.l.) til kr. 79 pr. lader pr. mnd. Før avtale har de varslet prisøkning på kr. 10 opp til kr. 89,- Men styret forsøker å få til en billigere løsning (info fra vibbo 13.02.25).

- Viktige regler i garasjesameiet -
Punkt 4 i vedtektene: Sameiets Parkeringsplasser

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere og andelseiere i borettslaget (snr. 1, Boligseksjonen), ikke eksterne.

Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven.

- Leiemuligheter -
Det er 7 plasser som er beregnet for MC i garasjeanlegget. Disse kan leies for kr. 150,- i måneden. Ta kontakt med styret. Det er førstemann til mølla prinsippet som gjelder.

- Gjesteparkering -
Nedenfor barnehagen er det 12 gjesteparkeringer beregnet for gjester av beboere i Gartnerboligen Borettslag. Disse plassene skal IKKE benyttes som faste plasser av verken utenforstående eller beboere.
Ellers er det muligheter for å parkere ved Skullerudstua innenfor de betingelsene som befinner seg der.

- Rengjøring -
Det utføres vask av garasjeanlegget ca. 1 gang per år, gjerne før sommeren. Alle andelseiere får beskjed i god tid, og da må alle biler flyttes før vaskefirmaet

kommer, samt at plassen må være tømt for eventuelle ting. Det utføres service på garasjeport etter behov.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:

1. 5 spotter i stue
2. 3 spotter i gang
3. 2 taklamper over spisestue
4. Kjøkkenplater over benk
5. Integrert kombiskap, oppvaskmaskin og ovn
6. Romslig garderobe med skyverdør i gang
7. Garderobe med skyvedør på soverom
8. Oppgradert parkett til en stavs

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro har satt inn 3 spotter med dimmer i gang. 5 spotter med dimmer i stue og 2 lamper over spisestue med dimmer. Utført 10.05.2019 E-verket elektroinstallasjon AS har byttet dimmer til spotter og spisestue belysning. Utført 17-12-2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Five Elektro har satt inn el-bil lader den 05.07.2023

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.
Ja
Beskriv: Skjeggkre funnet i borettslag 2021. Vi så aldri skjeggkre i egen leilighet selv, men fikk en i en av limfellene. Anticimex ble leid inn av borettslag i 2021 for sanering. Fikk ferdig rapport om at sanering var fullført fra Anticimex den 01.10.2021. Ikke sett skjeggkre i etterkant av dette.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Nye el-bil ladere vil bli installert i borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

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:

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong og stål til stedlige masser. Grunnmur av betong.
Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendige fasader med tegl og trekledning.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

UTVENDIG
Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca, 11 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 104 cm.

INNVENDIG
Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer.
Vegger med malt betong og malte plater.
Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,28 m og i stue/ kjøkken til 2,60 m.
- Det registreres en sprekk på veggen i stue/kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

- Bygningsdeler som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) -

Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Det er ikke behov for utbedringstiltak. kullfilter var iht. standard da bygget ble oppført i 2019.

- Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU) -

Radon: Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt salgsoppgaven!

Innbo og løsøre

Disse følger med: integrert kombiskap, oppvaskmaskin og ovn/platetopp.

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. Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Attesten tilsier at man kan søke om grønt boliglån. Det er et lån som tilbys av noen banker hvis boligen du vil kjøpe regnes som miljøvennlig. Bankene tilbyr ofte lavere renter på grønne boliglån sammenlignet med vanlige boliglån, noe som gjør det mer økonomisk gunstig for boligeiere å investere i grønne og bærekraftige tiltak.

Oppvarming

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 816 kWh. Selger betalte kr. 4 650,- inkl. nettleie i 2024. Energiforbruket og kostnaden vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 853,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia mini-flex kr. 457,-
Fjernvarme kr. 534,-
Renter andel fellesgjeld kr. 2 351,-
Grunn felleskostnader kr. 3 511,- (Inkl. drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester m.m.)Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget og dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. april og 31. oktober. Kontakt forretningsfører for mer informasjon.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.08.2029 og første avdrag er 30.08.2029. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 550,- for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil månedlige felleskostnader bli kr. 4 502,- basert på dagens kjennskap til felleskostnadene. Endringer kan forekomme.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Filter 2x årlig til kr. 770,- per gang. Ny eier må selv opprette eget abonnement.
https://www.swegon.com/no/for-privatpersoner/filterbestilling/

Tas forbehold om at prisene kan være endret.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Borettslaget fakturerer ny eier kr. 500,- for bytte av postkasseskilt og navnskilt på ringetablå.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 470 895,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 883 578,- 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

Borettslaget har avtale med Telia og avtalen heter Kollektiv flex-mini. Se vedlagt produktark.

Borettslaget

Om borettslaget

Gartnerboligen sameie (org.nr. 923 150 811) er delt i tre seksjoner:
- Borettslag (org.nr. 921 423 462) består av 95 leiligheter. Samtlige leiligheter har balkong/terrasse. Borettslaget disponerer fellesarealer og arealer for boder, tekniske rom, osv., i tillegg til fire felles takterrasser lokalisert i 89A, 91B og 93A.
- Garasjeanlegg består av 93 P-plasser og syv MC-plasser. P-plasser omsettes fritt innenfor borettslaget og følger leilighet ved salg. MC-plasser leies ut av styret. Garasjeanlegget administreres også av borettslagets styre.
- Barnehage er den tredje seksjonen. Barnehagen er eiet og drevet av Oslo kommune.

Borettslaget:
- Hjemmeside: https://vibbo.no/gartnerboligen
- Egen facebookside for beboere
- Gratis sykler og skiutstyr til utlån for beboerne våre. Utlån skal registreres i skjema som henger på veggen i bodene.
- Nøkler/brikker/Portåpner til garasje bestilles ved å sende e-post til styret.
- Ringeklokke/Postkasseskilt blir ordnet av styret.
- Diverse informasjon om tekniske innretninger, originale veggfarger fra kjøp osv finnes på hjemmesiden.
- Styret sender ut månedlige nyhetsbrev etter hvert styremøte på Vibbo.
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2025.
- Felles sykkelboder, skismørebod og sykkel-hundevaskerom

Fjernvarme:
Leverandør er Techem. Avregning basert på målt forbruk inkluderer varmtvann og radiator-/gulvvarme. Den enkelte boenhet får tilgang via App til å følge med på eget forbruk. Ved salg av leilighet skal kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no. Kaldtvann skal ikke avleses da vi ikke avregner dette i borettslaget, men den andre varmtvannsmåleren for sirkulasjon må avleses. Eierskifteavgift avregnes utflyttede beboer med kr 320,-eks. mva. pr eierskifte.

Vedlikeholdshistorikk:
2019:
- Nybygg

2021:
- Beis av paneler (gjentas omtrent hvert tiende år)
- Flislegging av gulv i sykkelbodene, dusj og skibod
- Sanering av skjeggkre mars og september i fellesareal og enkelte leiligheter via Anticimex
- Alle balkonger har fått hevet rekkverk. Dette skyldes at rekkverk var levert ca 5 cm lavere enn lov og forskrifter tillater
- Det ble satt inn tilbakeslagsventiler for tappevann for i alle leiligheter
- Det ble satt inn ekstra trykkpumpe på vanninntaket i borettslaget

2023:
- Det ble registrert en vannlekkasje i ventilasjonsrommet i garasjen 22/9-2023 (fellesareal). Dette kommer nok fra store nedbørsmengder rundt den datoen. Betonmast (utbygger) bistod med retting. Ingen problemer siden. For å reparere tilførselsledning for sprinklervann må det graves i innkjøring til garasje. Brudd på vannledning ligger ca 2 meter under bakken. Dette ble rettet av utbygger i 2022-2023.

2024:
- Info fra styret 23.12.24: Styret har holdt på i år nå, med utbygger og entreprenør ifm. ustabilt varmeanlegg. For et halvt år siden måtte de skifte ekspansjonskar fra 200 til 600 liter. For ca. ett år siden monterte de en vakumavgasser, (den skal fjerne luft i hele varmeanlegget). Den var feilkoblet vedrørende plassering og feil på rørdimensjon inn i maskin. Dette ble fikset av våre nye samarbeidspartner i desember og samtidig ble det installert renseanlegg på vannvarmen. Vakumavgasseren står på ren side av filteret. Vannbehandlingsprogrammet vi nå har er ihht den nasjonale veilederen for vannbehandling i lukkede varme- og kjøleanlegg.

2025:
- Ny infrastruktur i garasje for lading av EL-bil - forventet ferdigstilt april/mai

- ÅRSMØTE 2025 -
Borettslaget skal avholde årsmøte sitt i mai. Det er foreløpig ikke kjent hva som blir sakene for årsmøte. Det kan bli vedtatt planer som kan øke felleskostnader.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 495 000,- pr.

Selskapet har ett lån i OBOS-banken:

Lånenummer: OBBK01-98207756989
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 38.723.500,-
Restløpetid: 34 år og 7 mnd.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,70%
Avdragsfrihet til og med: 01.08.2029

Vi gjør oppmerksom på at 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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjett for 2024 presentert ved årsmøtet mai 2024:
Driftsinntekter på kr. 7 686 000,-
Driftskostnader på kr. -5 231 730,-
Driftsresultat på kr. 2 454 270,-
Finansinntekter-/kostnader på kr. -2 210 600,-
Forventet årsrsultat på kr. 243 670,- (overskudd)
Borettslagets grunn felleskostnader økes med 20% fra 1 januar 2025.

Det vil bli avholdt årsmøte for borettslaget i mai 2025. Det kan bli vedtatt økte kostnader.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7132067

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 778 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at

sameiet/borettslaget/aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Pent opparbeidet tomt med grøntarealer, sittebenker og lekeplasser. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt. Mulig å parkere på gjesteparkering.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gartnerboligen har en sentral beliggenhet i et attraktivt, nyetablert og naturskjønt boligområde på Skullerud med nærhet til «alt» du trenger av servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Her bor man idyllisk til i et ettertraktet boligområde med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, samt kort vei til Oslo sentrum.
Dette er et borettslag med godt samhold og naboer som gledelig stiller opp for hverandre, og som bidrar gledelig til felles dugnad. Borettslaget kan til og med skryte av en egen julenisse (enn så lenge) og har felles oppskytning av nyttårsraketter både for barna til rimelig tid, og midnatt.

-Turområder-

Utenfor døren finner du flotte turområder. Om sommeren finnes det stier, lysløyper og turveier som er fine til turgåing, sykling og løping. Om vinteren blir det kjørt opp skispor i lysløypene i tillegg til et stort nettverk av andre løyper, og da kan man nesten ta skiene på like utenfor egen inngangsdør. Gartnerboligen ligger i nærhet til Skullerudstua og Rustadsaga som er naturlige utgangspunkter for flotte turer i marka enten du går med familien eller tar deg en deilig tur for deg selv. Ved markastuene Skullerudstua, Rustadsaga, og Mariholtet kan du få kjøpt deilig bakst og varmretter hele året.

-Trening-

I Skullerud Park finner du flere gode treningstilbud. Her ligger ett av Norges største Klatresentre med tilbud for både store og små. Skullerud Sportssenter, et topp moderne treningssenter på 4000m2, finner du også her. Videre er det et aktivt idrettsmiljø i Rustad IL innen fotball og ski, samt flere rideskoler innenfor nær rekkevidde. Det er også kort vei til Nøklevann for kanoutleie og kajakklubb, og Ulsrudvannet har også flotte badeplasser.

-Servicetilbud-

Nærhet til dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Extra, kun 4-5 minutters spasertur unna. Du finner også flere servicetilbud som Plantasjen, Sørensen Sport, frisør, sushi, San Remo Restaurant & Pizzeria i kort gangavstand. Ved behov for større utvalg er Lambertseter senter kun en bil/buss tur unna på ca. 10-15 minutter. Her finnes det et godt og variert utvalg av kafeer, restauranter, forretninger, servicetilbud, helsetjenester, bibliotek og Symra kino. Bøler Senter ligger også i nærheten med blant annet Vinmonopol, Coop, bokhandler, apotek, frisør, blomsterbutikk med flere.

-Skoler/Barnehage-

Rustad barneskole (1-7 kl.) ca. 10 min i gåavstand. Skullerud Ungdomsskole (8-10

kl.). ca. 15 min i gåavstand. Gartnerboligen barnehage ligger ved oppgang 93A med egen inngang.

-Offentlig kommunikasjon-
Umiddelbar nærhet til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon via buss, flybuss og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Skullerud T-banestasjon som ligger rett ved borettslaget - ca. 1-2 minutter å gå. T-banen tar deg til Jernbanetorget på ca. 23 minutter. Med bil tar det ca. 8-10 min til Lambertseter, 11 min til Manglerud, 18 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.2020.

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. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig og barnehage(S-4916). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET -

Oslo vokser, og det er behov for nye og attraktive nabolag i hovedstaden. Det er besluttet at byutviklingen i Oslo skal konsentreres rundt t-banestasjonene i byen. Skullerud er et område med både t-banestasjon og umiddelbar nærhet til marka. Dette, i kombinasjon med at det er få boliger her i dag, har gjort at området ved Skullerud t-banestasjon er utpekt som et byutviklingsområde med stort potensial. På fremtidens Skullerud skal det bygges et levende nabolag. Her skal det skapes både nye boliger og nye arbeidsplasser. Opsahl gruppen ønsker å legge til rette for servicetilbud som kafeer, restaurant og bar. Arrangementer, kulturtilbud og aktivitetstilbud blir en naturlig del av området. Alt omkranset av Østmarka med sine gode muligheter for rekreasjon og aktivitet.
Les mer her: https://www.nye-skullerud.no/reguleringsplan - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/skullerud.pdf
Saken kan også følges på saksinnsyn med saksnummer: 201411787

Paal Bergs vei 30 – Utvidelse av Rustad Skole
Saksnummer: 202016460
Mottatt sak: 14.10.2020
Status: Planforslag sendt til politisk behandling 10.07.2024
Hensikt: I skolebehovsplanen 2018-2028 er det vedtatt å utvide Rustad skole med en klasserekke (+B1) slik at det blir en B4 skole. Hensikten med planinitiativet er derfor å detaljregulere skoletomten for å sikre kval tetene i det eksisterende skoleanlegget , skolebygget og skolehagen med sine hageboder, samt utvikle en plan for å kunne utvide skolen med et frittliggende nybygg.

- PÅGÅENDE BYGGESAKER I OMRÅDET –

Johan Scharffenbergs vei 95 – Etablering av branncelleskille ved løfteplattform
Saksnummer: 202462033
Mottatt sak: 19.11.2024
Status: PBE har mottatt søknaden, ikke behandlet eller fått saksbehandler.
Olaf Helsets vei 3 – Ladeinfrastruktur for el-busser v/ Skullerud T endeholdeplass
Saksnummer: 202115473
Mottatt: 04.10.2021
Status: Rammetillatelse ble gitt 10.12.2021. PBE har sendt søker påminnelse om igangsettelse innen fristens utløp 17.06.2024.
Olaf Helsets vei 1 A - B - C - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 201414364
Mottatt sak: 23.10.2014
Status: Tillatelse gitt 18.12.2014. Søknad om midl.brukstillatelse for deler av tiltaket sendt 03.05.2024

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

921 423 462/46:
01.02.2025 - Dokumentnr: 121697 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra L kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 220,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 111 920,- 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 14. mars 2025

Megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

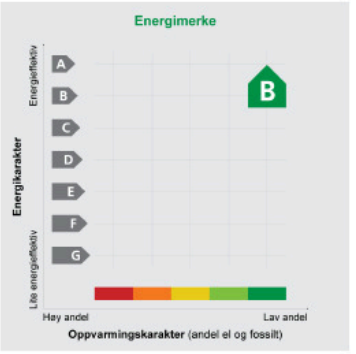
Vedlegg

Johan Scharffenbergs vei 89A

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Johan Scharffenbergs vei 89A
Postnr	0694
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	168
Bnr.	158
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300619099
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2019-981458
Dato	13.03.2019



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	77,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.11.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
OSLO kommune
gnr. 168, bnr. 158
Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 22372-1073 Referansenummer: BV5408

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Satt inn garderobeskap med skyvedør på hovedsoverom.
- Satt inn garderobeskap med skyvedør i gangen.
- Oslo Elektro har satt inn 3 spotter med dimmer i gang. 5 spotter med dimmer i stue og 2 lamper over spisestue med dimmer. Utført 10.05.2019.
- E-verket elektroinstallasjon AS har byttet dimmer til spotter og spisestue belysning. Utført 17-12-2024.
- Five Elektro har satt inn el-bil lader den 05.07.2023.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Boligen fremstår med tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca, 11 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 104 cm.

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong og stål til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendige fasader med tegl og trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,28 m og i stue/kjøkken til 2,60 m.

- Det registreres en sprekk på veggen i stue/kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

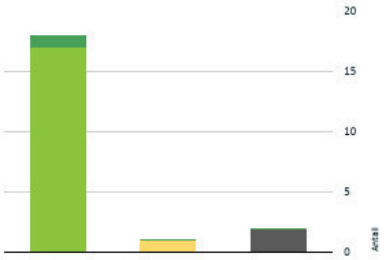
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

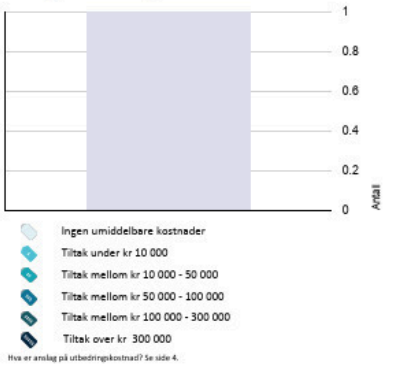
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2018. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca, 11 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 104 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong og stål til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendige fasader med tegl og trekledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,28 m og i stue/ kjøkken til 2,60 m.

- Det registreres en sprekk på veggen i stue/kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG U Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Skyvedør.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

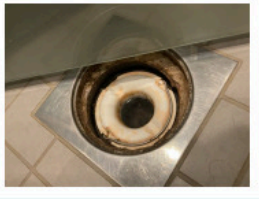
TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. kullfilter var iht. standard da bygget ble oppført i 2019.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja .Eier opplyser at det er satt inn 2 spotter med dimmer i gangen, 5 spotter med dimmer i stua og 2 lamper i spisestue med dimmer. Arbeider er utført av Oslo Elektro den 10.05.2019.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

12. el-kontroll?
Nei



Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	77			77	11
Kjeller		5		5	
SUM	**77**	**5**			**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue med utgang til balkong		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar
Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
- En biloppstillingsplass med el-billader, merket med 39.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Sindre Hollerud Svendsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	158		0	6778 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO

Hjemmelshaver
Gartnerboligen Borettslag. Org.nr: 921423462

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Karianne H Svendsrud og Sindre Hollerud Svendsrud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
46	28 890	*31.12.2023*	495 000	*31.12.2023*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7132067			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	
2	21.02.2025	
3	21.02.2025	
4	10.03.2025	

Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO
Gnr 168 - Bnr 158
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BV5408

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsrud, Sindre Hollerud	9578-5997-4-1507424	2025-02-06 20:45:32
Svendsrud, Karianne H	9578-5997-4-2946207	2025-02-06 20:47:23

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
6. feb. 2025

Oppdragsnummer
20-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Scharffenbergs vei 89A, 0694 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sindre Hollerud Svendsrud, Karianne Hollerud Svendsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2019

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: 7132067
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro har satt inn 3 spotter med dimmer i gang. 5 spotter med dimmer i stue og 2 lamper over spisestue med dimmer. Utført 10.05.2019 E-verket elektroinstallasjon AS har byttet dimmer til spotter og spisestue belysning. Utført 17-12-2024

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Five Elektro har satt inn el-bil lader den 05.07.2023

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer utført

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil eller mangler

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre funnet i borettslag 2021. Vi så aldri skjeggkre i egen leilighet selv, men fikk en i en av limfellene. Anticimex ble leid inn av borettslag i 2021 for sanering. Fikk ferdig rapport om at sanering var fullført fra Anticimex den 01.10.2021. Ikke sett skjeggkre i etterkant av dette.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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?

Nei

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

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Nye el-bil ladere vil bli installert i borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon

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: 20-0037/25

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

8282074 7948/46 03.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.02.2025.

Boligselskap:	7948 Gartnerboligen Borettslag
Organisasjonsnr:	921.423.462
Andelseier:	Sindre Svendsrud Karianne Hollerud
Leieobjektnr:	46
Adresse:	Johan Scharffenbergs V.89a, 0694 OSLO
Andelsnummer:	46
Borettsinnskudd:	kr 4.455.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7132067.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Noen andelseiere har kjøpt garasjeplass/er. Garasjeplasser eies som en ideell andel i næringseksjon parkering (i Gartnerboligen sameie), tinglyses i gnr 168/bnr 158 snr 3 ideell andel 1/92. Det påløper et administrasjonsgebyr pr.plass til forretningsfører iht prisliste ved overdragelse av garasjeplassen. Megler må gi melding dersom garasje ikke skal selges med boligseksjonen.
- Månedlige kostnader for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene.
- Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. april og 31. oktober på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.
- Telia leverer TV/internett
- Megler skal sende brev vedrørende styregodkjenning til: gartnerboligen@styrerommet.no
- Borettlagets hjemmeside: https://vibbo.no/gartnerboligen/om
- De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og november).
- Boligelskapet (sameiet) har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Det er nye akontobløp fra februar 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207756989	A	38.723.500,-	34 år 7 md.	12	01.08.2029	Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.853,– pr. md.
Herav:

Fjernvarme	534,-
Felleskostnader	3.511,-
Bredbånd	457,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	2.351,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	38,-	28.236,-	28.890,-	495.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207756989	495.000,-	2.351,-	01.08.2029	522,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 496.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Rasmussen tlf.22 98 89 66 ev. pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Askautrud Johan Scharffenbergs V 93a, 694 OSLO, e-post: erik.askautrud@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	**4 758 kr**
Meglerpakke 1	**4 038 kr**
Meglerpakke 2	**2 750 kr**
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	**1 063 kr**
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	**390 kr**
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	**525 kr**
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	**6 570 kr**
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	**10 043 kr**
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	**4 928 kr**
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	**8 212 kr**
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	**6 570 kr**
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	**850 kr**
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	**1 700kr**
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	**4 150 kr**
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	**6 000 kr + 0,8R**

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7948
Gartnerboligen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gartnerboligen 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:
21. mai 2024 kl. 18:00, Skullerudstua.

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.

Registrering
Det er oppmøte, registrering og kaffe fra kl. 17.45.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Gartnerboligen 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

Erik Askautrud

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

Velges på møtet.

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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår valgkomiteens innstiling

Roller og kandidater

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

- Markus Opsahl
- Victor Andre Holmann

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

- Trygve Ørjasæter Sørlie

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

- Kjell Roar Kaasa
- Venu Gopal Reddy Aleti

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Askautrud	Johan Scharffenbergs V 93A
Styremedlem	Lars Bangen	Johan Scharffenbergs V 93A
Styremedlem	Caroline Chatrin Bjerke	Johan Scharffenbergs V 91A
Styremedlem	Camilla Pitz Jacobsen	Johan Scharffenbergs V 93A
Styremedlem	Sverre Løseth	Johan Scharffenbergs V 89B
Varamedlem	Dag Fredrik Elgethun	Johan Scharffenbergs V 93A

Valgkomiteen

Mona Kolstad	Johan Scharffenbergs V 91A
Kristian E.J. Weiskopf	Johan Scharffenbergs V 89A
Erlend Bough Winsnes	Johan Scharffenbergs V 91A

Vibbo/kontaktinformasjon
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig. Under Temaer ligger nyttig informasjon om tekniske anlegg, fjernvarme, utlån, garasje, gjesteparkering, bestilling av nøkler, felleskostnader og mye annen viktig informasjon.
Styret kan også kontaktes på e-post gartnerboligen@styrerommet.no

Generelle opplysninger om Gartnerboligen Borettslag
Borettslaget består av 95 andelsleiligheter.
Gartnerboligen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921423462, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
168 158

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.

Gartnerboligen Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Det ble på siste årsmøte valgt nytt styre bestående av 5 medlemmer som alle er medlemmer i Gartnerboligen Borettslag.
Styret hadde 7 styremøter fra mai 2023 og 4 styremøter i 2024 før årsmøte.

Styrets arbeid i perioden har vært:

1. **Etablering av administrative rutiner**
   Styret har etablert nye rutiner for innkallinger til møter, dokumentasjon og referater, henvendelser fra seksjonseiere, beboere, post etc.
   Styret har overført en del serviceavtaler som f.eks. heiser, heisalarm, felles ventilasjonsanlegg i garasje og oppganger, røykluker i alle oppganger, alarm og nødlys i garasje og oppganger til sameiet. Styret har bidratt til at Barnehagen har etablert samme målesystem for forbruk av varme og varmtvann som borettslaget. Firma som er ansvarlig og utfører målingene, Techem, ønsket det for å få til en effektiv og riktig fordeling av forbruk.

2. **Økonomioppfølging**
   Regnskap føres av OBOS. Styret godkjenner alle kostnader og sikrer at Borettslaget har til enhver tid nødvendig likviditet. Styret legger budsjett for kommende år som presenteres med regnskapet på generalforsamlingen.
   Styret har regulert/endret felleskostnadene noe for borettslag og barnehage fordi Sameie har overtatt fordeling av alle serviceavtaler nevnt under pkt. etablering administrative rutiner.
   Borettslagets likviditet var anstrengt i 2023 og styret gikk til nødvendig økning av felleskostnader som bidro til noe overskudd mot slutten av 2023. I 2024 så har styret budsjettert med et lite overskudd.

3. **Oppfølging av mangellister for fellesarealer fra utbygger og nye reklamasjoner**
   Ved nybygg vil det alltid være mangler som oppdages ved og etter overtakelse. De fleste mangler som det forrige styret administrerte er rettet opp, men det gjenstår noen vesentlige mangler dessverre. De viktigste manglene er varmtvannsanlegget, skader på glassrekkverk, sprinkleranlegg, lekkasjer ned i garasjeanlegg og boder, beplantning og avflassing på utvendig tre-kledning.
   Styret er ikke involvert i enkelte saker som gjelder innvendige forhold i leilighetene. Reklamasjoner i egen leilighet må følges opp av den enkelte andelseier.
   Barnehagen har fulgt opp egne interne punkter med utbygger.

4. **Administrere og reforhandle avtaler med tjenesteleverandører**
   Borettslagets avtaler er fulgt opp av styret.
   Styret har reforhandlet avtale på strøm med Norges Energi, (som nå heter Fortum) og Telia. Vi har hatt møte med gartner og bedt om bedre oppfølging med luking etc.
   Styret har reforhandlet alle tidligere avtaler som var signert av utbygger. De nye avtalene har borettslagets signatur. Det er inngått nye avtaler for Sameiet med heiser, heisalarm, ventilasjonsanlegg, røykluker og alarm og nødlys.

5. **HMS-rutiner**
   Helse Miljø og Sikkerhet skal alltid være i fokus for et styre. Styret benytter Obos sine systemer for faste og lovpålagte internkontroller. Styret har gjennomført årlig

internkontroll, registrert avvik og satt opp handlingsplan for kommende periode.
Barnehagen gjør egen internkontroll.

6. **Vedlikeholdstiltak**
   Det har ikke vært noen større vedlikeholdsoppdrag i 2023.
   Alle fasader i tre ble beiset i 2021. I 2024 er det reklamert på avflassing på enkelte fasader som vender mot sør. Styret har deltatt i møte med utførende malermester og Jotun i april 2024. Det er poengtert fra styret at dette er utbyggers ansvar.

7. **Snømåking/strøing/Beplantning**
   Borettslaget som seksjonseier utfører strøing/snømåking og skjøtsel av fellesarealer utenfor Barnehagens inngjerde område. Vinter 2023/24 har vært utfordrende med mye skiftende vær og mye strøing. Borettslagets vaktmester har fulgt godt opp og sikret alle gangveier etc.
   Det ble reklamert på noe av beplantningen i 2023 og utbygger/entreprenør godtok å bekoste kasser og jord ved 89b. Styret har vært i dialog med vår gartner og andre gartnere for å finne ut av hvorfor enkelte planter ikke vokser til.
   Styret skal følge opp beplantning i 2024.

8. **Vask av garasjeanlegg**
   Garasjeanlegg ble vasket våren 2023. Styret har bestilt gulvvask i garasje som utføres 3. mai 2024.

9. **Dugnad**
   Det ble arrangert 1 dugnad i 2023 med godt oppmøte. Hovedaktivitetene var: Rydding og feiing, samt beising av felles utemøbler.

10. **Forliksklage fra 3 av beboerne i Borettslaget mot Sameie**
    Den 3/1-2024 ble sameiet stevnet for overfakturering av fjernvarme. 3 beboere hadde regnet seg frem til en samlet sum på nærmere kr. 100 000,-. Klagen gikk hovedsakelig på at Sameie ikke hadde tatt i bruk forbruksmåling av varme og varmtvann. Etter sameiets svar og begrunnelse ble forliksklagen trukket tilbake.

11. **Oppfølging av spørsmål i på generalforsamling mai 2023**
    Alle tiltak som ble utført ifm. varme leiligheter kostet borettslaget kr. 179 000,- En beboer spurte om styret kunne forsøke å få ettergitt dette beløpet av utbygger. Styrets leder har sendt epost til utbygger om dette og purret i ettertid, men har dessverre ikke fått svar på henvendelsen.

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.
På grunn av svak likviditet i borettslaget så styret seg nødt til å øke inntektene. Det ble foretatt 2 økninger av husleie i 2023.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Styret la til grunn en forventet kostnadsvekst på 5% i snitt.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 385 000,- til normal drift og vedlikehold. Ingen større tiltak er planlagt.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Gartnerboligen Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo Dokumentnøkkel: T4VT3-4M1Y2-ICOJP-6U0LH-QXAFN-EKYC4

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T4VT3-4M1Y2-ICOJP-6U0LH-QXAFN-EKYC4

GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921 423 462, KUNDENR. 7948

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**324 497**	**438 982**	**324 497**	**434 113**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 431 518	1 386 357	108 114	243 670
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 032 500	-1 239 000	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-289 402	-261 842	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**109 616**	**-114 485**	**108 114**	**243 670**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**434 113**	**324 497**	**432 611**	**677 783**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 079 534	433 076
Kortsiktig gjeld	-645 421	-108 579
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**434 113**	**324 497**

GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921 423 462, KUNDENR. 7948

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 967 993	1 117 464	1 542 936	2 224 776
Innkrevde felleskostnader	2	3 898 364	4 600 620	4 875 064	5 461 224
Andre inntekter	3	750	42 443	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 867 107**	**5 760 527**	**6 418 000**	**7 686 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-15 127	-9 717	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 298	-152 188	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-72 982	-29 418	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-563 751	-657 202	-555 000	-385 000
Forsikringer		-33 840	-26 461	-28 000	-38 910
Kommunale avgifter	9	-1 162 951	-936 767	-982 000	-1 381 750
Kostnader sameie	21	-477 734	-1 759 762	-1 967 136	-2 194 520
TV-anlegg/bredbånd		-469 739	-397 860	-420 600	-495 900
Andre driftskostnader	10	-376 966	-358 791	-373 000	-366 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 502 538**	**-4 499 316**	**-4 685 886**	**-5 231 730**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 364 569**	**1 261 211**	**1 732 114**	**2 454 270**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 032 500	1 239 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 397 069**	**2 500 211**	**1 732 114**	**2 454 270**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 392	3 610	0	0
Finanskostnader	12	-1 967 943	-1 117 464	-1 624 000	-2 210 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 965 551**	**-1 113 854**	**-1 624 000**	**-2 210 600**
ÅRSRESULTAT		**2 431 518**	**1 386 357**	**108 114**	**243 670**

Overføringer:		
Til annen egenkapital	2 431 518	1 386 357

GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 921 423 462, KUNDENR. 7948

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	417 130 000	417 130 000
Tomt		102 200 000	102 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	2 281 932	1 992 530
SUM ANLEGGSMIDLER		**521 611 932**	**521 322 530**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		261 660	12 764
Andre kortsiktige fordringer	14	10 581	17 745
Driftskonto OBOS-banken		806 818	402 105
Sparekonto OBOS-banken		474	462
SUM OMLØPSMIDLER		**1 079 534**	**433 076**
SUM EIENDELER		**522 691 466**	**521 755 605**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 95 * 5 000		475 000	475 000
Annen egenkapital	15	14 372 545	11 941 027
SUM EGENKAPITAL		**14 847 545**	**12 416 027**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 801 500	41 834 000
Borettsinnskudd	17	467 397 000	467 397 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**507 198 500**	**509 231 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		248 673	35
Påløpte renter		193 664	8 894
Energiavregning	18	3 084	0
Annen kortsiktig gjeld	19	200 000	99 650
SUM KORTSIKTIG GJELD		**645 421**	**108 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**522 691 466**	**521 755 605**

Pantstillelse	20	519 330 000	519 330 000
Garantiansvar	21	337 432	48 563

Oslo, 27.03.2024
Styret i Gartnerboligen Borettslag

Erik Askautrud	Camilla Pitz Jacobsen	Sverre Løseth
Lars Bangen	Caroline Chatrin Bjerke	

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.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 188 008
TV	243 960
Bredbånd	193 800
Garasje	165 600
Eiendomsskatt	106 996
Kapitalkostnader på IN-lån	1 884 428
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	83 565
Overført til kapitalkostnader	-1 967 993
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 898 364**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	750
SUM ANDRE INNTEKTER	**750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 127.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-72 982
SUM KONSULENTHONORAR	**-72 982**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-68 722
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-333 281
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 566
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 182
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-563 751**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-107 074
Vann- og avløpsavgift	-718 477
Renovasjonsavgift	-337 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 162 951**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 963
Vaktmestertjenester	-61 985
Renhold ved firmaer	-181 070
Snørydding	-84 299
Andre fremmede tjenester	-17 658
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 600
Andre kontorkostnader	-2 811
Gaver	-2 892
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-272

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-376 966**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
SUM FINANSINNTEKTER	**2 392**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 967 943
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 967 943**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris 2019	417 130 000
SUM BYGNINGER	**417 130 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.168/bnr.158
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	10 581
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 581**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 241 045
Egenkapital fra IN tidligere	10 099 000
Egenkapital fra IN 2023	2 032 500
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**14 372 545**

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-51 933 000	
Nedbetalt tidligere	8 066 500	
Nedbetalt i år	4 065 000	
		-39 801 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-39 801 500**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-
og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise
forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene
skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått
avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken**	**Første avdrag er 30/08-2029**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2029	
2, 2		300
7, 7, 13, 13, 19, 19		350
69, 69, 73, 73, 75, 75		350
81, 81		350
1, 1, 3, 3, 4, 4		400
20, 20, 40, 40, 42, 42		400
79, 79, 85, 85, 92, 92		400
5, 5, 6, 6, 10, 10		450
12, 12, 16, 16, 24, 24		450
47, 47, 54, 54, 61, 61		450
8, 8, 14, 14, 18, 18		500
21, 21, 29, 29, 37, 37		500
38, 38, 41, 41, 44, 44		500
51, 51, 70, 70		500
22, 22, 27, 27, 46, 46		550
48, 48, 49, 49, 55, 55		550
58, 58, 62, 62		550

26, 26, 32, 32, 53, 53	600
56, 56, 71, 71, 74, 74	600
89, 89	600
9, 9, 63, 63, 72, 72	650
77, 77, 80, 80, 83, 83	650
	650
11, 11, 15, 15	700
17, 17, 36, 36, 45, 45	750
65, 65, 78, 78, 84, 84	750
87, 87	750
50, 50, 52, 52, 57, 57	800
59, 59	800
31, 31, 64, 64	850
30, 30	900
34, 34	950
94, 94	1 200
68, 68	1 550

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019	-467 397 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-467 397 000**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 203 084
SUM INNTEKTER	**-1 203 084**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 200 000
SUM KOSTNADER	**1 200 000**

SUM ENERGIAVREGNING	**-3 084**

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

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig lån fra Gartnerboligen Sameie (innfris 01.05.24)	-200 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-200 000**

NOTE: 20
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	467 397 000
Pantelån	39 801 500
Beregnede IN forpliktelser	12 131 500
TOTALT	**519 330 000**

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

Bygninger	417 130 000
Tomt	102 200 000
TOTALT	**519 330 000**

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 12532/13380 deler av Gartnerboligen Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 337 432.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7132067. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Protokoll til årsmøte 2024 for Gartnerboligen Borettslag

Organisasjonsnummer: 921423462
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Erik Askautrud
✓ **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:
Velges på møtet.
✓ **Vedtatt. Camilla Pitz Jacobsen velges som protokoll fører, og Kenneth Bjerke velges som protokoll vitne.**

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 150 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000,-.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret foreslår valgkomiteens innstiling

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Victor Andre Holmann
Markus Opsahl

Korreksjon på navnet til Victor. → Victor Andre Holtmann.

Følgende stilte til valg:
Victor Andre Holmann
Markus Opsahl

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Trygve Ørjasæter Sørlie

Følgende stilte til valg:
Trygve Ørjasæter Sørlie

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Roar Kaasa
Venu Gopal Reddy Aleti

Enstemmig vedtatt ny valgkomite.
Ny valgkomite bestående av:
Lars Bangen,

Vedtekter

for

Gartnerboligen borettslag
Org.nr. 921 423 462

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.08.2018
Sist endret på ordinær generalforsamling 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 95 andeler, hver pålydende NOK 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i inntil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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 for å være 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 den/de ny(e) erverver(ne) for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er endelig godkjent og/eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseierne disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

(5) Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne 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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) 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) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting / utskiftning av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal foretas av borettslaget etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

(2) Forandringer som berører bygningens eksteriør / visuelle uttrykk, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Tilbygg / påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad / byggemelding kan sendes.

(4) 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.

(5) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser 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 (inkl. andelshaverens utomhusareal), 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(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 ha 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 thermoruter, 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 plikter å 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.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader til andelens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter areal (BRA). Dersom utbygger/borettslaget installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Som del av borettslagets felleskostnader inngår også borettslagets andel av felleskostnadene i Gartnerboligen Sameie.

(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 en 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

(1) 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

(1) 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.

(2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, jf. punkt 7-3.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Ved første ordinære generalforsamling velges 2 styremedlemmer for 1 år. Dette for å sikre at minimum 2 medlemmer av styret er på valg årlig.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansettelse av forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

(4) Styret i Gartnerboligen Borettslag skal representere borettslaget i Gartnerboligen Sameie (org. nr. 923 150 811) og årsmøter i sameie.

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 som borettslaget eier,
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, eller

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

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

8-5 Valgkomite

(1) Gartnerboligen borettslag bør ha en valgkomite som framlegger forslag til sammensetning av styret. Valgkomiteen avgir sin innstilling skriftlig før innkalling til generalforsamling sendes. Valgkomiteens Innstilling skal følge med innkallingen.

(2) Valgkomite skal bestå av 3 medlemmer og velges på generalforsamling. Medlemmer av valgkomite må være andelseiere og velges for 1 år.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) 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 forretningsfører.

(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

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

(1) 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

(1) 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

(1) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

(3) Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

(1) 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

(1) 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.

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER
FOR
GARTNERBOLIGEN BORETTSLAG

Revidert og godkjent av styret 21.06.2023. Gyldig til neste generalforsamling.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.
Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med røyking på balkonger/felles takterrasser mellom 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

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

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

§ 12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslags styret, og vil være gyldig frem til neste generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.



Årsmøte 2024

8170 Gartnerboligen Sameie

OBOS

Til seksjonseierne i Gartnerboligen Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22.05.2024 kl. 18.00 i Johan Scharffenbergsvei 93A hos Erik Askautrud.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gartnerboligen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Gartnerboligen Sameie
avholdes onsdag 22.05.2024 kl. 18.00 i Johan Scharffenbergsvei 93 A, hos Erik Askautrud

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er ingen innkommende saker.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 27.03.2024

Styret i Gartnerboligen Sameie

Erik Askautrud Camilla Pitz Jacobsen Sverre Løseth
Lars Bangen Caroline Chatrin Bjerke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Askautrud	Johan Scharffenbergs V 93A
Styremedlem	Lars Bangen	Johan Scharffenbergs V 93A
Styremedlem	Caroline Chatrin Bjerke	Johan Scharffenbergs V 91A
Styremedlem	Camilla Pitz Jacobsen	Johan Scharffenbergs V 93A
Styremedlem	Sverre Løseth	Johan Scharffenbergs V 89B
Varamedlem	Dag Fredrik Elgethun	Johan Scharffenbergs V 93A

Kontaktinformasjon
Vibbo
Styret kan kontaktes på e-post gartnerboligen@styrerommet.no eller på e-post gartnerboligensameie@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt eller 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 Gartnerboligen Sameie
Sameiet består av 3 seksjoner.
Gartnerboligen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923150811, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
168 158

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gartnerboligen Sameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det ble på siste årsmøte valgt nytt styre bestående av 5 medlemmer som alle er medlemmer i Gartnerboligen Borettslag.
Styret hadde i 2023 3 styremøter og 2 styremøter i 2024 før årsmøte. Sameiets saker blir også behandlet under borettslagets møter, men vedtak og protokollføring utføres på Sameiets møter.

Styrets arbeid i perioden har vært:

1. **Etablering av administrative rutiner**

Styret har etablert nye rutiner for innkallinger til møter, dokumentasjon og referater.
Styret har etablert rutiner for viderefakturering av serviceavtaler på heiser, heisalarm, felles ventilasjonsanlegg i garasje og oppganger, røykluker i alle oppganger, alarm og nødlys i garasje og oppganger til seksjon Barnehage og Seksjon Borettslag som også representerer seksjon garasjeanlegg.
Styret har bidratt til at Barnehagen har etablert samme målesystem for forbruk av varme og varmtvann som borettslaget. Firma som er ansvarlig og utfører målingene, Techem, ønsket det for å få til en effektiv og riktig fordeling av forbruk.

2. **Økonomioppfølging**

Regnskap føres av OBOS. Styret godkjenner alle kostnader og sikrer at sameiet har til enhver tid nødvendig likviditet. Styret legger budsjett for kommende år som presenteres med regnskapet på årsmøtet.
Styret har regulert/endret felleskostnadene noe for borettslag og barnehage fordi Sameie har overtatt fordeling av alle serviceavtaler nevnt under pkt. Etablering administrative rutiner.

3. **Oppfølging av mangellister for fellesarealer fra utbygger og nye reklamasjoner**

Ved nybygg vil det alltid være mangler som oppdages ved og etter overtakelse. De fleste mangler som det forrige styret administrerte er rettet opp. Men det gjenstår noen vesentlige mangler dessverre.
Stabiliteten på varmeanlegget vårt med både varme og varmtvann, er sak som styret er så misfornøyd med at vi har gått til det skritt og innhentet uavhengig ekspertise. De svarene vi har fått av utbygger/VVS ansvarlig i etterkant er vi heller ikke fornøyd med og styret fortsetter å mase til vi er fornøyd med anlegget.
Vi har tidligere hatt lekkasjer inn i garasjeanlegg, i oppganger og ved en svalgang. Noen av lekkasjene er ordnet, men enkelte steder har tidligere lekkasjer kommet tilbake og nye har oppstått.
I august 2023 meldte styret inn en reklamasjon på glass i utvendig rekkverk som først ble registrert på noen svalganger. Vi har fått en tilbakemelding at leverandør av glass skal kontakte styreleder. Dette er fravik av ansvar og det har de ingen rett til. Det er utbygger, entreprenør og leverandør av glass som skal løse dette.

Konklusjon: Styret har vært i møter med utbygger/entreprenør og sendt e-poster om disse og mange noen andre forhold. Vi er ikke er fornøyd med oppfølging fra utbygger og vi jobber mye med disse sakene fremover.
Barnehagen har fulgt opp egne interne punkter med utbygger.

4. **Administrere og reforhandle avtaler med tjenesteleverandører**

Sameiets avtaler er fulgt opp og styret har reforhandlet alle tidligere avtaler som var signert av utbygger. De nye avtalene har borettslagets signatur. Det er inngått nye avtaler for Sameiet med heiser, heisalarm, ventilasjonsanlegg, røykluker og alarm og nødlys.

5. **HMS-rutiner**

Helse Miljø og Sikkerhet skal alltid være i fokus for et styre. Styret benytter Obos sine systemer for faste og lovpålagte internkontroller. Styret har gjennomført årlig internkontroll, registrert avvik og satt opp handlingsplan for kommende periode. Barnehagen gjør egen internkontroll.

6. **Vedlikeholdstiltak**

Det har ikke vært noen større vedlikeholdsoppdrag i 2023.
I 2024 er det reklamert på unormal avflassing på fasader som vender mot sør og noe på andre fasader. Styret hadde møte med utførende malermester og Jotun i april 2024.

7. **Snømåking/strøing/Beplantning**

Borettslaget som seksjonseier utfører strøing/snømåking og skjøtsel av fellesarealer utenfor Barnehagens inngjerde område. Vinter 2023/24 har vært utfordrende med mye skiftende vær og mye strøing. Borettslagets vaktmester har fulgt godt opp og sikret alle gangveier etc.

8. **Forliksklage fra 3 beboere til Sameie**

Den 3/1-2024 ble sameiet stevnet for overfakturering av fjernvarme. 3 beboere hadde regnet seg frem til en samlet sum på ca. kr. 92 000,- + renter. Klagen gikk hovedsakelig på at ikke Sameie hadde tatt i bruk forbruksmåling av varme og varmtvann. Styret i Sameiet innhentet noe juridisk kompetanse og brukte mye tid og krefter på saken. Til info legger styret ved deler av vårt svar til klagen:
Systemet for individuell måling ble installert mot slutten av 2019, men på tross av utbyggers lovnader om at systemet snart ble driftsklart, har det vist seg å være betydelige utfordringer med å få det til å fungere, slik at det kan produsere et komplett avregningsunderlag. Årsakene til dette er bl.a. at det har vært feil/mangler på målere, manglende/feilmonterte tilbakeslagsventiler, et varmtvanns-system med sirkulasjon som krever en spesiell måte å avregne på og introduserer unøyaktigheter. Sameiet mener derfor at utbygger ikke har fulgt opp sitt ansvar med å kvalitetssikre og ferdigstille det integrerte systemet på tross av mye mas/oppfølging fra styret. Sameiet har derfor aldri godkjent og overtatt det komplette målesystemet fra utbygger, da det ikke har gitt forutsetninger for å kunne avregne etter målt forbruk.
Etter sameiets svar ble forliksklagen trukket tilbake.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 2 743 944,-
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 kr 450 000,- til normalt vedlikehold.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Gartnerboligen Sameie har ingen lån
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GARTNERBOLIGEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GARTNERBOLIGEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal statsautorisert revisor (elektronisk signert)

GARTNERBOLIGEN SAMEIE
ORG.NR. 923 150 811, KUNDENR. 8170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	805 176	2 191 080	2 125 000	2 373 610
Ladeinntekter EL-bil		143 407	68 986	100 000	100 000
Andre inntekter	3	12 735	450	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**961 318**	**2 260 517**	**2 225 000**	**2 473 610**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 811	-6 204	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-49 558	-47 645	-50 000	-50 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-95 434	-51 179	-170 000	-450 000
Forsikringer		-212 757	-206 332	-206 000	-233 000
Energi/fyring	8	-274 679	-1 590 122	-1 600 000	-1 601 808
Andre driftskostnader	9	-2 434	-6 361	-13 415	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-700 723**	**-1 964 893**	**-2 112 465**	**-2 400 858**
DRIFTSRESULTAT		**260 595**	**295 623**	**112 535**	**72 752**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 006	13 361	0	45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**47 006**	**13 361**	**0**	**45 000**
ÅRSRESULTAT		**307 601**	**308 984**	**112 535**	**117 752**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	307 601	308 984

GARTNERBOLIGEN SAMEIE
ORG.NR. 923 150 811, KUNDENR. 8170

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 041	33 859
Andre kortsiktige fordringer	11	231 522	87 287
Driftskonto OBOS-banken		650 726	1 259 996
Sparekonto OBOS-banken		2 156 864	1 415 466
SUM OMLØPSMIDLER		**3 082 188**	**2 796 607**
SUM EIENDELER		**3 082 188**	**2 796 607**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	2 743 944	2 436 343
SUM EGENKAPITAL		**2 743 944**	**2 436 343**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		253 235	360 265
Energiavregning	13	85 009	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**338 244**	**360 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 082 188**	**2 796 607**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Gartnerboligen Sameie

Erik Askautrud	Lars Bangen	Camilla Pitz Jacobsen
Sverre Løseth	Caroline Chatrin Bjerke	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	601 536
Garasje	165 600
Felleskostnader	36 240
Garasje	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**805 176**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning fjernvarme des. 22 t.o.m. mai. 23	5 235
Utleie	7 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 735**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050

SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 811.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 866
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 124
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 444
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-95 434**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-272 992
Andre fyringskostnader	-1 688
SUM ENERGI / FYRING	**-274 679**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 434**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 398
SUM FINANSINNTEKTER	**47 006**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekt 4. kvartal fakturert i 2024	31 522
Lån fra sameiet til borettslaget (s. 7948)	200 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**231 522**

NOTE: 12
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2023	2022
Opptjent egenkapital bolig	1 741 722	1 692 648
Opptjent egenkapital næring	169 378	164 733
Opptjent egenkapital parkering	832 844	578 962
SUM EGENKAPITAL	**2 743 944**	**2 436 343**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 320 000
SUM INNTEKTER	**-1 320 000**
KOSTNADER	
Administrasjon	69 840
Fjernvarme	1 165 151
SUM KOSTNADER	**1 234 991**
SUM ENERGIAVREGNING	**-85 009**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7132067. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sak 3: Godtgjøring til styret

Godtgjøring til styre foreslås samlet på kr 50 000,-
Godtgjørelse er den samme som for forrige periode (2022-2023)

Sak 4: Innkomne saker

Ingen innkomne saker til behandling.

Sak 5: Valg av styre

Innstilling til nytt styre er:

Styreleder	Erik Askautrud	for 1 år
Styremedlem	Sverre Løseth	for 1 år
Styremedlem	Trygve Ørjasæter Sørlie	for 1 år
Styremedlem	Marcus Opsahl	for 2 år
Styremedlem	Victor Andre Holmann	for 2 år.
Varamedlem	Kjell Roar Kaasa	for 1 år
Varamedlem	Venu Gopal Reddy Aleti	for 1 år

VEDTEKTER

FOR

GARTNERBOLIGEN SAMEIE

org. nr. 923 150 811
(Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.)

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Gartnerboligen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.03.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 3 seksjoner, 1 samleseksjon bolig bestående av 95 boliger organisert som et borettslag ("Boligseksjonen"), 1 næringsseksjon som består av en barnehage ("Barnehageseksjonen"), samt 1 næringsseksjon benyttet til parkering ("Parkeringsseksjonen"), på eiendommen gnr. 168, bnr. 158 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på areal bortsett fra seksjon nr. 3. Den er vektet ned, har ikke stemmerett og utlignes ikke for ordinære felleskostnader. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke medregnet i areal som ligger til grunn for sameiebrøken.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(4) Eier av eiendommen gnr. 168, bnr. 73 har en tinglyst adkomst over sameiets eiendom samt rett til en lasterampe til sitt bygg som står på Sameiet Gartnerboligen sin eiendom.

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Oppsetting av skilt for virksomhet i Barnehageseksjonen kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Eksklusiv bruk av arealer
(1) Barnehageseksjonen har rett til eksklusiv bruk av inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener Barnehagen, og som inngår i Barnehageseksjonen.

(2) Innenfor barnehagens åpningstider har Barnehagen eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal som anmerket på vedlegg 1. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere utenfor barnehagens åpningstid, jf. reguleringsbestemmelser gitt av kommunen. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

(3) Barnehageseksjonen skal dessuten i barnehagens åpningstid ha eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser på felles uteareal. Utenfor barnehagens åpningstid kan parkeringsplassene brukes av både bolig og næring.

(4) Boligseksjonen har rett til eksklusiv bruk av alt innvendig areal som inngår i Boligseksjonen, inkludert trappeganger, ganger og korridorer. Ansvar for drift og vedlikehold av dette arealet tilligger Boligseksjonen. Sameiet har likevel rett til nødvendig adkomst gjennom Boligseksjonen til teknisk rom og varmesentral i U1.

(5) Utendørs grønt- og lekeområder som ikke inngår barnehagens uteområde, slik det er angitt i vedlegg 1, er beregnet brukt av boligene som inngår i Boligseksjonen, og forvaltes og driftes av Boligseksjonen.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 116 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 1 som tilleggsareal til seksjon 2 (Barnehageseksjonen)
- 92 som egen næringsseksjon (Parkeringsseksjonen) eid med ideelle andeler
- 13 på sameiets fellesareal (utendørs)

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere og andelseiere i borettslaget (snr. 1, Boligseksjonen), ikke eksterne.

(2) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(3) Rettigheter og plikter for p-plasser i seksjon nr. 3 fremgår av seksjonens vedtekter.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Kostnadsfordeling
(1) Den som disponerer parkeringsplass i kjeller betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles med likt beløp pr plass.

(2) Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- oppmerking av plasser
- reparasjon og eventuell utskifting av garasjeport
- forsikring
- strøm
- innendørs kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier/andelseier i Boligseksjonen kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen/andelseieieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier/andelseier i Boligseksjonen, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon/bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde seksjonen
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, inkludert utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

(12) Barnehageseksjonen har overflatevedlikeholdsplikt for «sin» fasade i 1. etasje, herunder utskifting av «sine» vinduer og inngangsdører. Eier av Barnehageseksjonen skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget. De skal også for egen regning sørge for drift og vedlikehold av lekeareal hvor de har eksklusiv bruksrett i barnehagens åpningstid, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv.

(13) Boligseksjonen skal drifte og vedlikeholde utvendig grønt- og lekeområder som ikke disponeres av Barnehageseksjonen, jf. punkt 3-2.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Videre har sameiet ansvar for drift og vedlikehold av utendørs arealer såfremt ansvaret ikke tilligger en av seksjonene.

(4) Sameiet har dessuten ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Se nærmere i punkt 4 over.

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og særkostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom Boligseksjonen og Barnehageseksjonen i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene. Seksjon 3 (Parkeringsseksjonen) utlignes ikke direkte for felleskostnader, men særkostnader belastes eiere av parkeringsplasser i henhold til punkt 6-1 (6) nedenfor.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

(3) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter eierbrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet eller seksjon betales etter målt forbruk.

(4) Særkostnader for Boligseksjonen
Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt Boligseksjonen iht. punkt 5, dekkes av Boligseksjonen. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og ev. bredbånd fordeles med lik andel per bolig, og for barnehagen dersom denne knytter seg til slikt anlegg. Det samme gjelder alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonen.

(5) Særkostnader for Barnehageseksjonen
Kostnadene til drift og vedlikehold som er tillagt Barnehageseksjonen iht. punkt 5 dekkes av Barnehageseksjonen. Dette gjelder også for kostnader til egen renovasjon, vann- og avløp. Det samme gjelder alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen.

(6) Særkostnader for brukere av garasjeanlegget
I samsvar med punkt 4-4 over, skal alle kostnader som relaterer seg til drift av garasjeanlegget, fordeles per plass og belastes de som eier plass (som andelseiere i Parkeringsseksjonen eller som eier av tilleggsareal).

(7) Ved kostnadsfordeling mellom Boligseksjonen, Barnehageseksjonen, eiere av parkeringsplasser og felleskostnader i sameiet, skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av seksjonen (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Bare seksjon 1 (Boligseksjonen) og Seksjon 2 (Barnehageseksjonen) har stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes stemmer etter sameiebrøken, og flertallet regnes etter avgitte stemmer. Seksjon 3 har ikke stemmerett.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere seksjoner endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

VEDTEKTER

FOR

GARTNERBOLIGEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger Baj Eiendom AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet ”Gartnerboligen”

Gnr. 168, bnr 158, snr. 3, i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Gartnerboligen Garasjesameie, heretter kalt sameiet.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 168, bnr 158, snr. 3, i Oslo kommune som er en næringsseksjon bestående av 92 biloppstillingsplasser i Sameiet Gartnerboligen.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/92 til sammen 92/92.

3

Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte parkeringsarealet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6. til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel på sameiets eiendom samt i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiets vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte, med fratrekk for en plass som er seksjonert som tilleggsdel til seksjon. Utbygger av prosjektet "Gartnerboligen" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 3 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Gartnerboligen Sameie eller til sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet, kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet eller andelseiere i Gartnerboligen Borettslag.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet og som har eierandel i garasjesameiet, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

En eier av andel i parkeringssameiet kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som disponeres. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

2) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Det til enhver tid sittende styret i Gartnerboligen sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 3), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp per plass. Det henvises til Gartnerboligen Sameiets vedtekter om fordeling og innkreving av felleskostnader.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Gartnerboligen Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 3 og fordele kostnadene på sameierne i denne.

Gartnerboligen Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Gartnerboligen Sameie. Se også vedtektene for Gartnerboligen sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Innbetaling av felleskostnader skal skje til Gartnerboligen Sameie inntil det eventuelt bestemmes noe annet av styret eller sameiermøtet.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTSKAP AS
Torggata 33
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2020
AASE ASPEN	201618667 - 58 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse: JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 89 A-C - 91 A-B
Eiendom: 168/71//
Tiltakshaver: BAJ EIENDOM AS
Søker: ARKITEKTSKAP AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Johan Scharffenbergs vei 89 A-C - 91 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk - Felt B, mottatt 02.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618667			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-000.01	04.11.2016	1/18
Avkjørselsplan	L-02	07.10.2016	1/19
Plan parkeringskjeller	A-200.U2	30.11.2016	1/22
Plan underetasje	A-200.U1	30.11.2016	1/23
Plan 1. etasje	A-200.01	30.11.2016	1/24
Plan 2. etasje	A-200.02	30.11.2016	1/25
Plan 3. etasje	A-200.03	30.11.2016	1/26
Fasade sør og øst	A-40-02	30.11.2016	1/33
Fasade nord og vest	A40-01	28.11.2016	1/34
Utomhusplan	L-01	14.02.2017	14/3
Plan 4. etasje	A-200.04	11.04.2017	17/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Plan 5. etasje	A-200.05	11.04.2017	17/3
Plan 6. etasje	A-200.06	11.04.2017	17/4
Takplan	A-200.10	11.04.2017	17/5
Snitt AA	A30-02	11.04.2017	17/6
Snitt BB	A30-03	11.04.2017	17/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt, da ikke alt farlig avfall er sortert på byggeplass. Dette kommer frem av dokumentasjonen fra avfallsmottaket. Det er dokumentert at avfallet er levert til godkjent mottak. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
BAJ EIENDOM AS, Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 OSLO



E-4

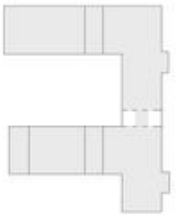
TITTEL
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 91-93, FELT B

TEGNINGSNUMMER
A-200.02

MÅLESTOKK
1:200 (A3)

TITTEL
Plan 2. etasje

LOKALISERINGSFIGUR



N

PROSJEKT
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 91-93, FELT B

TEGNINGSNUMMER
A-200.02

TITTEL
Plan 2. etasje

MÅLESTOKK
1:200 (A3)

DATO
30.11.2016

ARKITEKT
ARKITEKTSKAP

TILTAKSHAVER
BAJ Eiendom AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 89A

Dato: 03.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504804
1114

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 158

Vi viser til bestilling av 20250203 for JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 89A.

GNR. 168 BNR. 158

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.09.2018.

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

6778 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

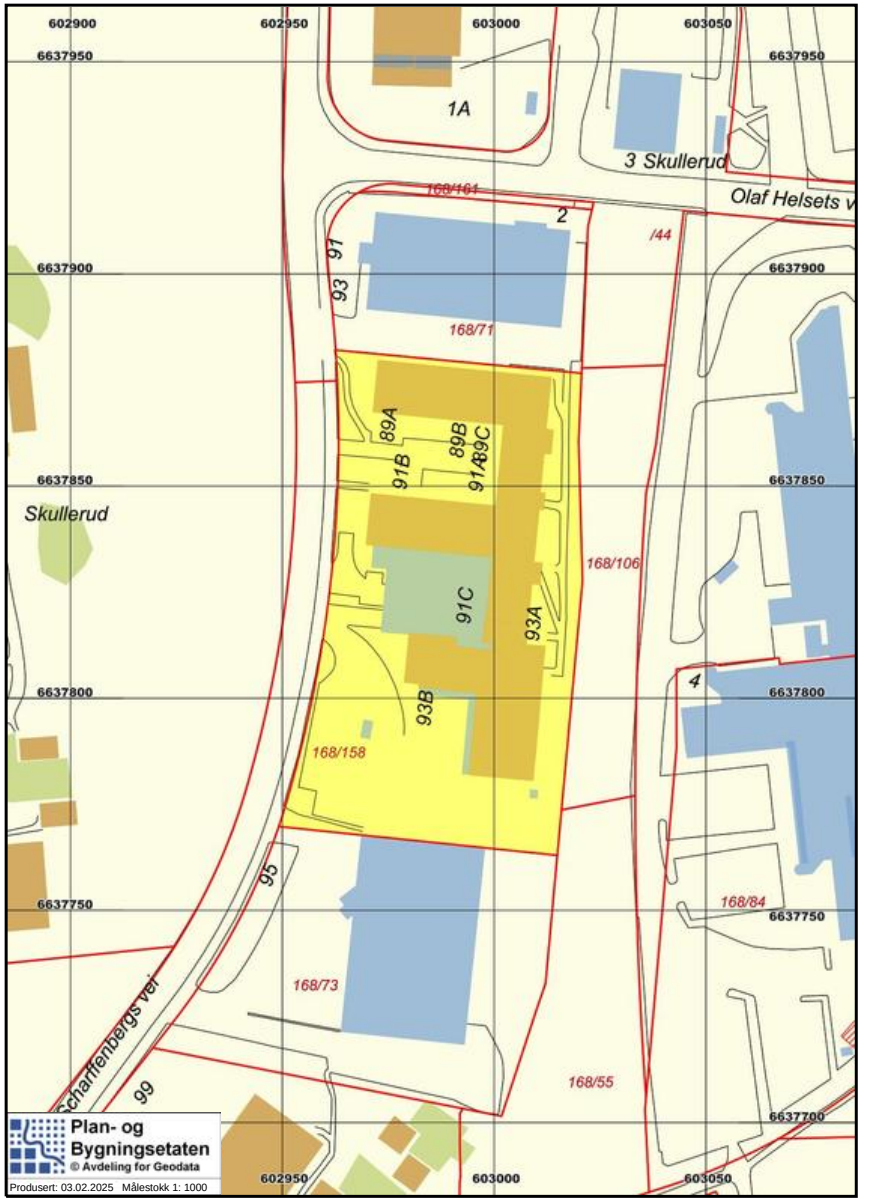
Kristin Tveit
Enhetsleder

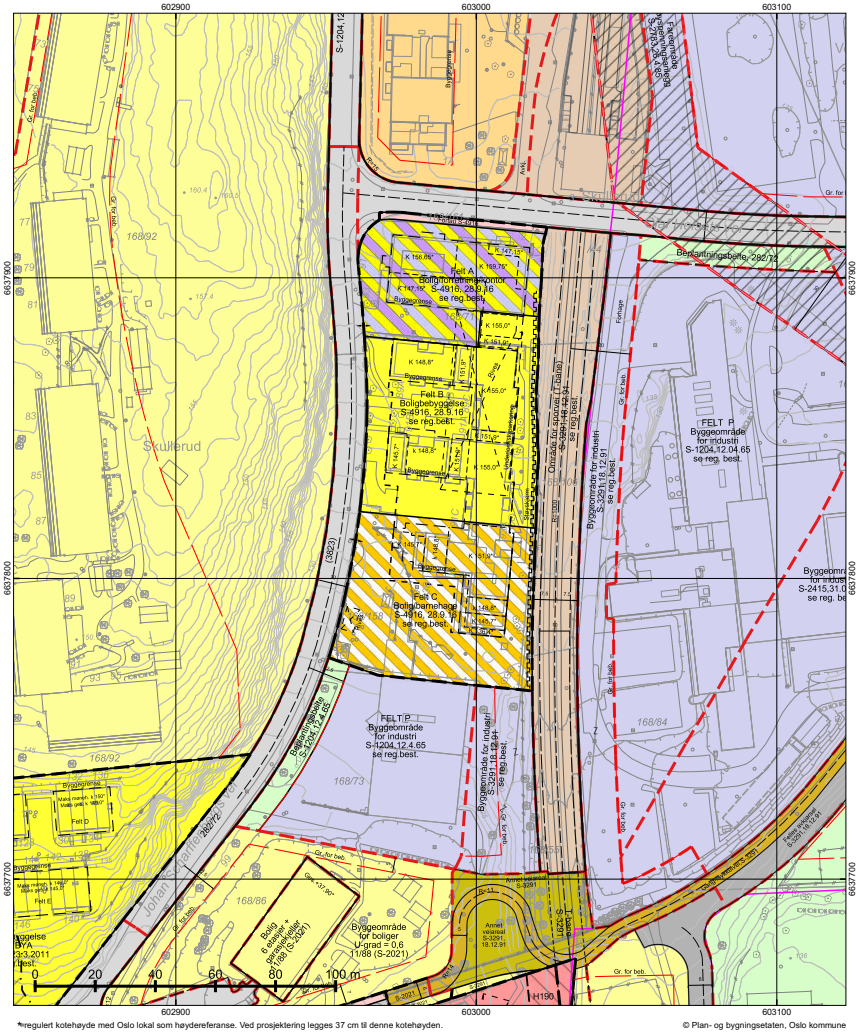
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137979/ 86504804
Deres ref.: 197123
Adresse: JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 89A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/158

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)

- 22 - Gartneri
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

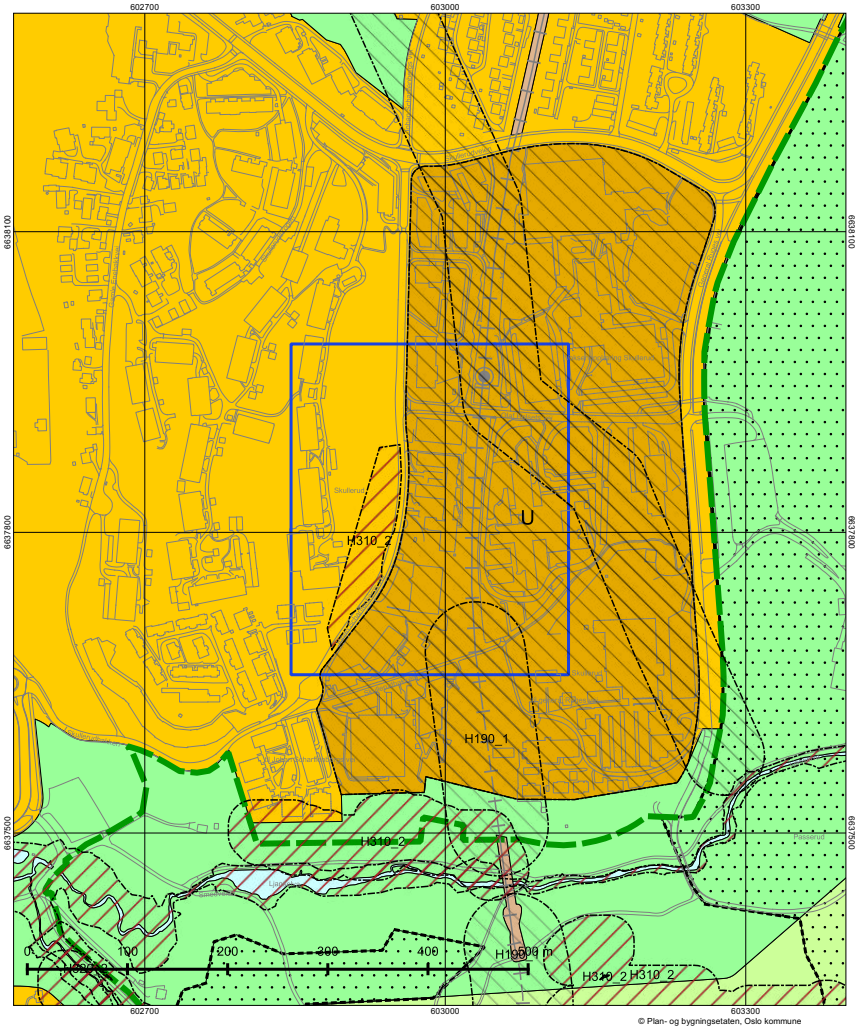
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 03.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137979/86504804
Deres ref.: 197123

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4916

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Johann Scharffenbergs vei 91-93, Skullerud, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg: -Boligbebyggelse Felt B Kombinert bebyggelse og anleggsformål: -Bolig/ forretning/ kontor Felt A -Bolig/ barnehage Felt C Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: -Fortau

Vedtaksdato: 28.09.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200700169
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200700169

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 91-93 GNR. 168, BNR. 71 OG DEL AV GNR. 168, BNR. 44, 55 OG 106.

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-200700169, datert 20.01.2011 og revidert 28.02.2014.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse — Felt B

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ kontor — Felt A
- Bolig/ barnehage — Felt C

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Fortau

§ 3 *Boliger i Felt B og kombinert bebyggelse og anleggsformål – Felt A og C*

3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 5120 m^2.
Av total BRA kan inntil 3000 m^2 BRA benyttes til kontor og forretning, hvorav maks 1000 m^2 BRA kan benyttes til forretning.

I Felt B skal maks BRA ikke overstige 8500 m^2.

I Felt C skal maks BRA ikke overstige 3570 m^2.
Av dette skal 710 m^2 BRA benyttes til barnehage.

Målbare plan med himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan med himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
Parkeringsareal i garasjekjeller som ligger helt eller delvis under terreng regnes ikke med i BRA. Parkering på terreng inngår i BRA med 18 m^2 BRA pr. p-plass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk parkering og regulerte høyder som vist på plankartet.
Balkonger, karnapper og utspring kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 m. Dette gjelder ikke mot T-banen og Olaf Helsets vei.

Mindre oppbygg for heis og trapp til tak samt pergola og skjermvegger for møblering av takterrassene kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,5 m og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med minimum 1 m slik at gesimslinjen blir gjennomgående.
Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til høyden. Rekkverk på tak skal være inntrukket minimum 1 m fra gesims.

3.3 Utforming
Bebyggelsen:
Bebyggelsen skal ha flate tak.
Bebyggelsen langs T-banen i øst skal ha fasadeoppdeling og sprang både i horisontal- og vertikalplanet og varieres med innslag av tre og glass i fasaden. Eventuelle balkonger mot øst skal være delvis inntrukket og med tett balkongrekkverk.

Lengst nordøst i Felt B, der maks gesims er regulert til k 151,9 og k 155,0 skal det være en åpning i bebyggelsen fra bakkeplan og opp til k 144,6.
I Felt B i bebyggelsen langs T-banen der maks gesims er regulert til k 151,9, skal det være en åpning fra bakkeplan opp til k 141,5.
Nordøst i Felt C skal det være en åpning i bebyggelsen på minimum 3,8 m bredde opp til k 141,5 i 2. og 3. plan. I 1. plan skal det være en åpning på minimum 2,5 m opp til k 141,5.

Nybygg, til-/påbygg og utomhusanlegg skal gjennom formspråk og materialbruk utformes med sikte på å etablere en visuell helhet i samspill med eksisterende bebyggelse.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Forretninger skal ligge i 1. etasje i Felt A og henvende seg mot Olaf Helsets vei.

Uteareralene:
Uteoppholdsarealene på bakkeplan skal opparbeides parkmessig med innslag av større vegetasjon og arealer for opphold og lek. Over parkeringsdekke skal det være et minimum vekstlag på 1,0 m.
Det skal være trinnfri atkomst fra boliger til uteoppholdsareal.
Uteareal på tak i Felt A skal opparbeides med gress og større vegetasjon.

Barnehagens utearealer skal beplantes med større trær og busker langs støttemuren mot nabobygget i sør og gjerde mot kjørerampe slik at det former en grønn vegg for barnehagen.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller øst.
Minste tillatte leilighetsstørrelse er 40 m². Maksimum 25 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 40 – 50 m^2 BRA, minimum 50 % skal ha et bruksareal på 50 – 80 m² BRA, og minimum 25 % skal ha et bruksareal på 80 m² BRA eller mer. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

3.5 Krav til uteoppholdsarealer
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på terreng.
Uteoppholdsareal skal beregnes samlet for hele planområdet.

Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1200 m^2 og lokaliseres til sydøstre del av Felt C. Barnehagens uteareal kan ikke medregnes i uteoppholdsareal for boligene, men det skal være tilgjengelig for planområdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau*
Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5 *Avkjørsel og parkering*

5.1 Avkjørsel
Planområdet skal ha to avkjørsler fra Johan Scharffenbergs vei som vist med piler på plankartet i feltene A og C. Felt B skal ha atkomst via Felt C.
Naboeiendom i syd, gnr. 168, bnr. 73 skal ha kjøreatkomst for lastebil over Felt C fra avkjørselspil som vist på kartet i Felt C til port på k 134 i gavl på sin eiendom.

5.2 Parkering
Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av bilplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Det tillates maks 13 bilplasser på terreng i Felt A og maks 12 bilplasser på terreng i Felt C.
Øvrig bilparkering skal løses under terreng. Sykkelparkering skal i hovedsak løses under terreng, men med noen plasser i tilknytning til inngangene i åpningene i boligbebyggelsen langs T-banen.

§ 6 *Utomhusplan/ takplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise opparbeiding av fellesarealer, leke- og uteareraler og evt. sambruk av disse, barnehagens utearealer, beplantning, eksisterende og fremtidig terreng, terrassering, trapper, støttemurer, gang- og kjørearealer, varelevering, parkering, sykkelparkering og renovasjonsløsninger, håndtering av overflatevann og takvann og atkomstløsning for naboeiendommen gnr. 168, bnr. 73.

For felles takterrasser skal det innsendes takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise møblering, beplantning, evt. levegger og pergola.

Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 *Overvannshåndtering*
Overvann skal håndteres lokalt ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8 *Støy*
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for nivå av trafikkstøy fra vei eller bane på utendørs oppholdsarealer. Dersom rundskrivets veiledende

grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Støyreduserende tiltak skal være godkjent før det gis rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 *Fjernvarme*
Tiltak innenfor de områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder, dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 10 *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- fortau langs Olaf Helsets vei være opparbeidet som vist på plankartet.
- støyskjerm være etablert mot T-banen som vist på plankartet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i Felt C, skal barnehagen i Felt C være bygget med opparbeidete utearealer.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt A, B og C, skal kabling av høyspentlinjen innenfor hensynssonen for felles planlegging i kommuneplan 2015 være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt A, B og C, skal Olaf Helsets vei være sikret opparbeidet som strøksgate.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.09.2016 sak 263. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.10.2016

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

S-3291

Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for Østensjøbanen mellom Skullerud og Mortensrud.

Vedtaksdato: 18.12.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850063
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTENSJØBANENS FORLENGELSE MELLOM SKULLERUD T-BANESTASJON OG MORTENSRUD GÅRD MED ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 168, BNR.41 OG 55 M. FL.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- offentlig trafikkområde (T-bane)
- offentlig trafikkområde (gang/sykkelvei)
- offentlig trafikkområde (annet veiareal).

§ 3. Før byggeområde for boliger gjøres reguleringsbestemmelsen egengodkjent den 26.4.89 (S-3067) gjeldende hvor det bl.a. fremgår at det kan oppføres småhusbebyggelse/rekkehus i 3 etasjer inkl. underetasje med tomteutnyttelse (TU)= 40%. Det gjøres følgende endringer/ tillegg i paragraf 8 og 9.
$ 8 - Felles avkjørsel F2 skal være felles for boligbebyggelsen i vest, gnr 168 bnr 55 og landbruksområdet (Skullerud gård).

$ 9.- Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikk støy gitt i rundskriv T-8/79 skal gjøres gjeldende både for vegtrafikkstøy og luftlyd fra skinnegående trafikk.

I forbindelse med byggemeldingen må det redegjøres nærmere for ytterveggisolasjon på fasader som vender mot vei- og skinnegående trafikk slik at innendørs støygrenser blir tilfredsstilt. Likeledes må det redegjøres for bebyggelse (fundamentering) som ligger nær skinnegående trafikk slik at vibrasjoner (rystelser) ikke blir merkbare og strukturlyd skal ikke overstige 30 dB(A) i rom for varig opphold.

§ 4. For byggeområde for industri gjøres reguleringsbestemmelsen stadfestet den 12.4.65 (S-1204) gjeldende, hvor det bl.a. fremgår at bebyggelsen kan oppføres i 2. etasjer og at utnyttelsen ikke skal overstige U=0,6.

§ 5. For banestrekningen mellom Skullerud - og "Klemetsrud T-banestasjon" gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 gjeldende. Det redegjøres bl.a. nærmere for fundamentering/oppbygging av banelegemet med absorberende materiale/støyavskjerming o.l. slik at innendørs laveste støygrenser for "tilliggende" bebyggelse blir tilfredsstilt, her innbefattes vibrasjoner og strukturlyd.

§ 6. Anleggsplanen (bilag 7B) gjøres gjeldende for anleggelse av banen. Riggområder, anleggsvei, masseuttakspunkter og kjøreretninger skal følges. Det skal utarbeides særlige retningslinjer for anleggsplanen.

§ 7. Hvor anleggsarbeider for T-banen berører friområder, skal det før disse settes i gang utarbeides en detaljert anleggsplan som fastsetter begrensninger på anleggsområdets størrelse og som gjerdes inn. Anleggsplanen skal godkjennes av park- og idrettsvesenet. Anleggsområder som ikke kan inngå i en fremtidig bruk av friområder som f.eks. gangveier m.v., skal tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Før anleggsarbeid kan igangsettes på Mortensrudjordet må ny idrettsbane opparbeides.

Oslo

S-1204

Disposisjonsplan for Langerud - Skullerud, Nordstrand, m/vedtak.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501342

Vedtaksdato: 12.04.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 11566, 35866, 32966, 19465, V100479, V241182, V070165, V121264, 28272, V120364, 20067, 26667, V010803, V190875, V280801, 15277, 5276

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

For felt O, se tillegg til reg.best. i sak 329/66.
For felt I, se tillegg til reg.best. i sak 358/66.

Vedtekt vedtatt av byplanrådet 27.3.1962 og 14.5.1963, revidert 4.8.1964, i forbindelse med reguleringsplan for Langerud - Skullerud, gnr.162, bnr.1 + 2 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek på reguleringsplanen. De forskjellige felter er betegnet med skravur. Hvert felt er betegnet med bokstaver og areal i da. For boligfeltenes vedkommende er dessuten oppgitt utnyttelsesgrad og gulvareal.
Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvflate unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal målt til midte av tilstøtende vei eller 10 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet.
Ytre Ringvei er fasadefri og det tillates ingen ut- og innkjørsler fra denne. Langs alle veier er angitt en minste byggeavstand.

§ 2. Boligfeltene H, I, J, F, G, O. K og V.
1. På boligfeltene I, J, F og G, O og K kan det bygges småhus og rekkebebyggelse med maksimum utnyttelsesgrad på 0,20. På boligfelt V kan det bygges blokk- og/eller småhusbebyggelse med maks. u på 0,30. På felt H kan det bygges småhus og rekkehus med maks. u=0.15.
2. Før byggemelding innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i mål 1:500 som viser alle utendørsanlegg overensstemmende med de alminnelige byggevedtektenes paragraf 149. Natur og vegetasjon og terreng skal bevares mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboene.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
4. Farge på hus og evt. gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal vises oppstillingsplass for biler etter norm 1,3 bil pr. leilighet.

§ 3. For sykehusområdet gjelder ingen særbestemmelse.

§ 4. Industrifeltene A til D, L, N, P, Q, R.
1. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre ulemper m.h.t. lukt, støy, ubehagelig skue henvises til andre industristrøk. Forprosjekt som foruten byggelinjer, og -høyder skal vise alle arrangement på tomten som atkomst, vei- og trafikkplan, parkering, garasjer, beplantninger, skur m.v. må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.
2. Hvor det i planen er vist beplantningsbelte mellom industristrøk og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges eller brukes til lagerplass, men skal beplantes.
3. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.
4. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøk. Byplanrådet kan dog gjøre unntak for vaktmesterleilighet hvis helserådets samtykke foreligger. Butikker og restaurantanlegg tillates bare i den utstrekning disse skal betjene området.
5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
6. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Parkering, lossing og lasting skal foregå på bedriftenes egen grunn. Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 brutto gulv.

Unntak fra disse vedtekters paragraf 1, 2 og 4 kan hvor særlige grunner taler for det meddeles av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Selger av tomt er ikke berettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

28272

Midlertidige lagertomter på del av gnr. 168 bnr. 1 Skullerud, samt omregulering av del av vei 3823. (Kart W-13).

28272 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.07.1972
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197202630
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se disper i byggesak for 168/71
Knytning(er) mot andre planer: S-1204

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Johan Scharffenbergs vei 89A

Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	23 min 1.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	26 min 1.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	5 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	13 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km

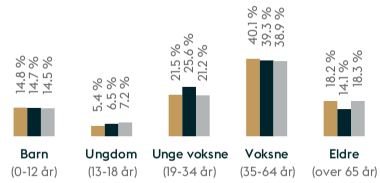
Offentlig transport

Skullerud Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Skullerud Linje 2, 3	3 min 0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 6.9 km
Bråten Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.8 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	1 min 0.1 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ... 49 barn	5 min 0.3 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	14 min
Leirskallen flerbrukshall	19 min
Skullerud Sport Senter	4 min
EVO Bøler Senter	6 min

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 20-0037/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 89A 0694 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 158 (ideell andel 1/1) / Gnr 168, bnr 158, snr 3 (ideell andel 1/1) 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