NORDVIK

Gamlehagen 17

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamlehagen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
38	Tilstandsrapport
60	Andre vedlegg
126	Vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2-roms hjørneleilighet med balkong på 9 m²!
Parkering - Heis - Sentralt ved Lambertseter senter!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 630,-**
Totalpris	**4 357 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 752,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gamlehagen 17!
Dette er en romslig og lys 2-roms selveier hjørneleilighet med en sentral beliggenhet på Lambertseter. Boligen ligger fint til i høy 1. etasje, og rommer entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Det er utgang til en hyggelig balkong på 9 m², og det disponeres en kjellerbod.

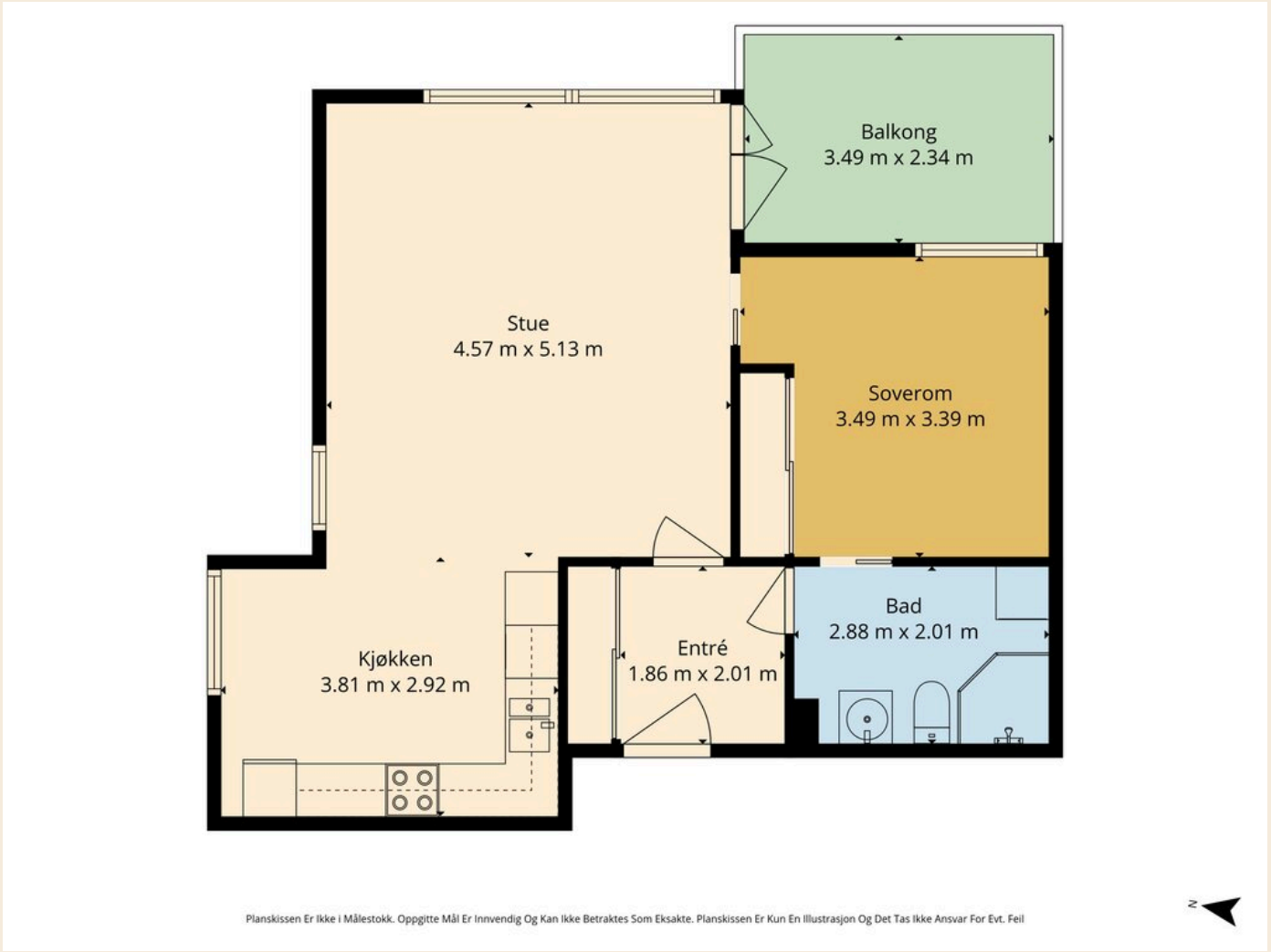
Her bor du sentralt, med umiddelbar nærhet til Lambertseter senter. Det er også kort vei til et rikt kollektivtilbud, med T-banestasjon og bussholdeplass kun få minutters gange unna.

Verdt å merke seg:

- Lys 2-roms selveier med praktisk planløsning
- Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning
- Soverom med skyvedørsgarderobe
- Disponerer kjellerbod på 4m²
- Utgang til balkong på 9m²
- Parkeringsplass
- Heis i bygget
- Seniorprofil

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm


























LAMBERTSETER SENTER





















_DSC94271.jpg





_DSC94371.jpg

_DSC94321.jpg





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamlehagen 17, 1151 OSLO
Gnr 159, bnr 366, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marius Elvann Olaussen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 370 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, stue
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 60 m²: Kjøkken, bad, entré, soverom, stue

I tillegg disponeres:
- Bod på 4 m²
- Parkeringsplass

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med god plass til yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue:
I stuen er det god plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har generøse vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Videre er det fra stuen utgang til en hyggelig balkong på 9 kvm. Her ute er det plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er overbygget, og det er montert utebelysning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskapene. Videre er det montert integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator. I tillegg er det plass til frittstående kombiskap i egen nisje.

Bad:
Baderommet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:
Boligen har et soverom. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,.
Overflatebehandling vegger:Malte glatte flater,
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Med boligen disponeres en parkeringsplass.

Det er muligheter for å montere elbil-lader for parkeringsplassene. Dette er regulert i vedtektenes § 16 c). Styrets godkjenning må foreligge før arbeidene starter opp.

Sameiet har til disposisjon 11 parkeringsplasser ute for besøkende til sameiet.

Da det har vært stor fremmedparkering, har årsmøtet vedtatt parkeringskontroll av et parkeringsselskap. Parkeringsplassene er skiltet. Se skiltene med bestemmelsene. Parkeringen skjer ved at seksjonseier/beboer selv skriver inn bilens registreringsnummer i egen «parkeringsapp» ved besøk. Ved bruk av «parkeringsappen» kan det velges to alternativer, inntil 8 timer eller inntil 3 døgn. Etter 3 døgn er det 2 døgns karantene før ny parkering av samme kjøretøy. Også parkering av håndverkere og lignende må registreres. Parkeringsselskapet kan ilegge gebyr for kjøretøyer som ikke er registrert eller har parkeringsbevis synlig i frontvinduet, samt også parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Det er utsted parkeringskort (parkeringsbevis) som er levert til samtlige seksjonseiere. De kan brukes som alternativ til «parkeringsappen». Ytterligere kort kan bestilles mot fastsatt gebyr. Styret viser til pkt. 12, 13 og 14 i ordensreglene.

Dersom en seksjonseier ønsker å leie ut sin parkeringsplass eller at en beboer ønsker å leie en parkeringsplass, må seksjonseier/beboer selv ordne dette. Styret har ingen oversikt over ledige plasser. Se ordensreglenes pkt. 14.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Min mor kjøpte leil ny i 2003, byggeåret.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.Var lekkasje på kjøkkenet i 2017, parkett ble byttet etter at det var tørket opp med byggtørker.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: En sprekk i en flis, oppdaget av takstmann ved befaring. ingen lekkasje oppdaget.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, med befaring 27/1-26.

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport før salg,utført 27/1-26

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Husleia ble varslet økt i nov/des. økt fra 1/1-26.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.01.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2002

Dører:
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe. 2 lags isolerglass

terrassedør fra 2002
Innerdører i trekarm med malt listverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til en balkong på 9m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 117 liter og produksjonsår 2012
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og øk risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er observert en sprekt flis i dusjsonen. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Fliser må skiftes. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett. Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett. Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk

mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Dersom seksjonseier skal leie ut boligen, skal styret i henhold til vedtektene godkjenne leietaker før innflytting finner sted.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiet er det satt en maksgrense for korttidsutleie på 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 752,- pr. mnd.
Inkluderer: Innbetalingen til dekning av fellesutgifter skjer forskuddsvis månedlig den 1. i måneden. I tillegg kommer kabel-TV og bredbånd, direktevarsling til brannvesenet og kostnader til drift og vedlikehold av parkerings- og garasjeplasser. Denne månedlige innbetaling reguleres vanligvis per 1. januar tillagt prisstigning samt tiltak og nye aktiviteter. Se vedtektenes § 6.

De månedlige felleskostnadene fordeles slik:
- Brannvarsling innkrevd fra eiere: kr. 149,-
- Kabel-TV og internett: kr. 473,-
- Felleskostnader: kr. 3 006,-
- Garasje: kr. 124,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 254 548,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 018 193,- pr. 2024
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
Telenor er leverandør av kabel-TV og bredbånd slik at alle leiligheter har digital-TV og bredbåndstilknytning. Dekodere og modem for bredbåndstilknytning er Telenors eiendom og skal følge leiligheten. Styret viser til pkt. 16 i ordensreglene

Sameiet

Navn og orgnr.
Nyhagen Boligsameie, orgnr. 985698996

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Nyhagen Boligsameie.
- Sameiet består av 74 eierseksjoner.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 698 996, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.
- Adresse: Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo. Gårds- og bruksnr.: 159/366.
- Sameiets e-post: nyhagenboligsameie@styremail.no
- Forretningsførselen for sameiet er i henhold til avtale ivaretatt av Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sameiet er medlem i Norsk Huseierforening. Som medlem vil styret ha tilgang til juridisk, økonomisk og teknisk hjelp.

Nyhagen Boligsameie skal ha en seniorprofil. Seniorprofilen skal respekteres. Med dette menes at kravet til ro, begrensning av støyende aktiviteter osv. i større grad skal ivaretas mer enn det som er normalt. Behovet for trygghet er sentralt i sameiets drift, og alle beboere skal sikres et godt bomiljø.

Det kan hende at heisene fra tid til annet stopper. Oftest er dette en enkel sak å ordne. Styret samt noen andre i sameiet kan restarte heisene. Hvilke personer dette er kommer frem av oppslag på oppslagstavlene.

Sameiet har avtale med rørlegger bl. a. i tilfelle lekkasje, Håkonrune – 22 19 54 55 (døgnåpent). Kontaktperson er Roar Solhaug, mobil 970 70 145.

Sameiet har til utlån, i kjelleretasjen Gamlehagen 19, stue og soverom samt toalett (utleieleiligheten). Denne kan lånes til en fastsatt kostnad. Bruk av utleieleiligheten er regulert i ordensreglenes pkt. 15.

Årsmøtet 2025 vedtok en langtidsplan for vedlikehold 2025-2035 som bl.a. innebærer avsetning på 3 – 5 % av årets budsjett til disse arbeider. Denne vedlikeholdsplan (tiltaksliste) kan sendes på forespørsel. I 2028 planlegges utvendig maling av vinduer m v. Til disse arbeider vil det være nødvendig med kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Se vedtektenes § 10.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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
Sameiet har ingen felles gjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 897,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 879 442,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr 348 032,-. Per februar 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Det er vanligvis en vårdugnad primo mai. Denne starter kl. 10, og alle som har anledning og lyst kan delta. Etter dugnaden er det en sosial sammenkomst med bl.a. grilling. I henhold til Eierseksjonsloven er det ingen dugnadsplikt.

Dyrehold
Eiere som har dyr ved innflytting, vil normalt få tillatelse til å beholde dyret så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Eiere som vil anskaffe nye dyr, skal melde dette til styret minimum 4 uker før anskaffelse. Før styret tar en avgjørelse, vil saken tas opp med de nærmeste naboene. Allergi er i denne sammenheng et sterkt argument mot dyrehold.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23539105

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 831 kvm (Eiertomt)
Seksjoner i 1. etg. (bakkeplan) har en tinglyst og målsatt eksklusiv bruksrett til fastsatt uteareal i tilknytning til terrassen. Hvor stort dette arealet er vises på kart. Jf vedtektenes § 14.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentral beliggenhet på Lambertseter i et veletablert og attraktivt boligområde. Her bor du svært sentralt med umiddelbar nærhet til T-banestasjon og Lambertseter senter. Rett i nærheten har du også bl.a. buss nr. 75 (a, b og c), samt buss nr. 79 og 4N. T-banen til byen tar kun 16 minutter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Rema 1000 eller Meny. For ytterligere butikker og servicetilbud ligger Lambertseter senter en kort spasertur fra leiligheten. Dette er et relativt nytt og moderne senter med ca. 70 butikker samt egen kino (Symra). Her finnes bl.a. vinmonopol og bibliotek.

Det er kort vei til Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Videre er det flere lekeplasser i området, samt skøytebane, svømmehall, skiløyper, ridesenter, tennisanlegg og treningssenter m.m. På Lambertseter ligger også to SATS treningssentre.

Fra eiendommen er det videre kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta. Det er også store friområder på Ekeberg/Brannfjell og i Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. For hyggelige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som ligger i nærområdet, med et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Andre veien går det fine turstier ned i Ekebergskråningen.

Offentlige forhold

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, friområde, parkering, garasjer, bolig/forretning/administrasjon, offentlig bygning/allmennyttig formål mm. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Pågående byggesaker i området:
- Hellinga 8 - påbygg og fasadeendring - H0202. Saksnummer: 202504242. Siste dok. 22.12.2025

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202107988. Saken gjelder Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering

Eiendommen ligger under marin grense.

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

1998/9731-1/105 19.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vegbredde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366
Kommentar: Vedrørende gnr.159 bnr.366, GAMLEHAGEN 1. Hjemmelshaver er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht planog bygningslovens §7, i vedtak av 24.02.97 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:
Gamlehagen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Hjemmelshaver er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med

den virkning at hjemmelshaver da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter hjemmelshaver seg til på egen bekostning å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.
2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Hjemmelshaver godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Hjemmelshaver forplikter seg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysingslovens § 14, annet ledd

2001/44227-2/105 01.08.2001 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366
Kommentar: Kjøper forplikter seg til at utbyggingen av Gamlehagen er ferdigstilt senest 2 — to — år etter at eiendommen er overskjøtet kjøper, og alle offentlige godkjennelser for utførelse av byggearbeidene er gitt og er endelige. Kjøper forplikter seg til uten ugrunnet opphold å søke de nødvendige offentlige godkjennelser.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune, Viken Energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjores ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anlegesarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flyttine og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

2001/76182-1/105 05.12.2001 BRUKSRETT
FOR ALMEN FERDSEL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366
Kommentar: Det gis rett til almen ferdsel for fotgjengere over eiendommen mellom Gamlehagen og Hellinga (gangvei 9266) langs adkomstvei langs T-banen.

2003/14125-2/105 07.03.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Seksjonseieren har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- bod i garasjekjeller
- biloppstillingsplass i garasjekjeller/under tak (gjelder 48 seksjoner)
- biloppstillingsplass ute (gjelder 20 seksjoner)

2003/14125-1/105 07.03.2003 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/5453
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-74.
2008/976725-2/200 03.12.2008 ** DIVERSE PÅTEGNING
Reseksjonering uten endring i grunnboken
parkering for snr 17, tillegges snr 16

Eiendommens rettigheter:

2002/30181-1/105 10.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 139
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Med flere bestemmelser
Kommentar: Overenskomst mellom eier av gnr. 159, bnr. 366 og eier av gnr. 159, bnr. 139. Eier av gnr 159 bnr 366 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 159 bnr

139. Ledningene legges etter følgende trace :
Krysser under T- banen i retning fra vest til øst , ca 5 m sør for garasje langs T -banen i Skiferveien, herfra i retning østover ca 12 m frem til krysning av offentlige hovedledninger, med tilknytning til disse i avstand ca 4 m nord for nordvestre hjørne på Skiferveien 21.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur, oppfylling etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.

Tilknytning til offentlige hovedledninger skal anmeldes til og godkjennes av Vann- og avløpsetaten.
Søknadspliktige byggetiltak skal anmeldes til og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt. Omkostninger ved beskyttelse av ledninger er ledningseiers ansvar.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraceen i den stand det var før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366
1998/11409-1/105 27.02.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 219 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 257
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 371
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 372
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 373
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 375
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 376
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 377
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 379
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 380
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 384
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 385
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 391
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 392
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 393
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366
Kommentar: Overenskomst mellom gnr. 159, bnr. 1 og gnr. 159, bnr. 257:
Eier av gnr. 159 bnr. 1 og gnr. 159 bnr. 257 gir eier av gnr. 159 bnr. 366 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 159 bnr. 1 og gnr. 159 bnr. 257 fram til hovedledninger på gnr. 159 bnr. 257 (kum nr. 259).

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter
grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med
grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige 11. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 175,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 28.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 28.01.2026
- Energiattest, datert 30.01.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 30.01.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 22.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 30.01.2026
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert
- Byggemeldte tegninger, datert
- Servitutter
- Seksjonering

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 4. februar 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gamlehagen 17

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	**5 min** 0.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	**11 min** 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	**17 min** 1.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	**17 min** 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	**5 min** 2.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**12 min** 1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**7 min** 3.7 km

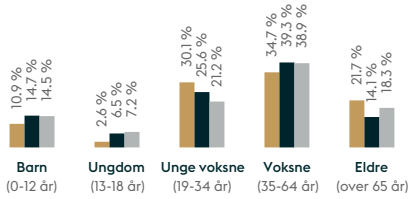
Offentlig transport

Lambertseter T på brua over T-... Linje 75A, 75B, 75C	**4 min** 0.3 km
Lambertseter Linje 1, 4	**4 min** 0.4 km
Kastellet Linje 13, 19	**17 min** 1.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**6 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.9 km

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.2 km
Læringsverkstedet Langbølgen (... 70 barn	**6 min** 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	5 min
Mikrobølgen ballplass	8 min
SATS Lambertseter	5 min
EVO Lambertseter Senter	7 min

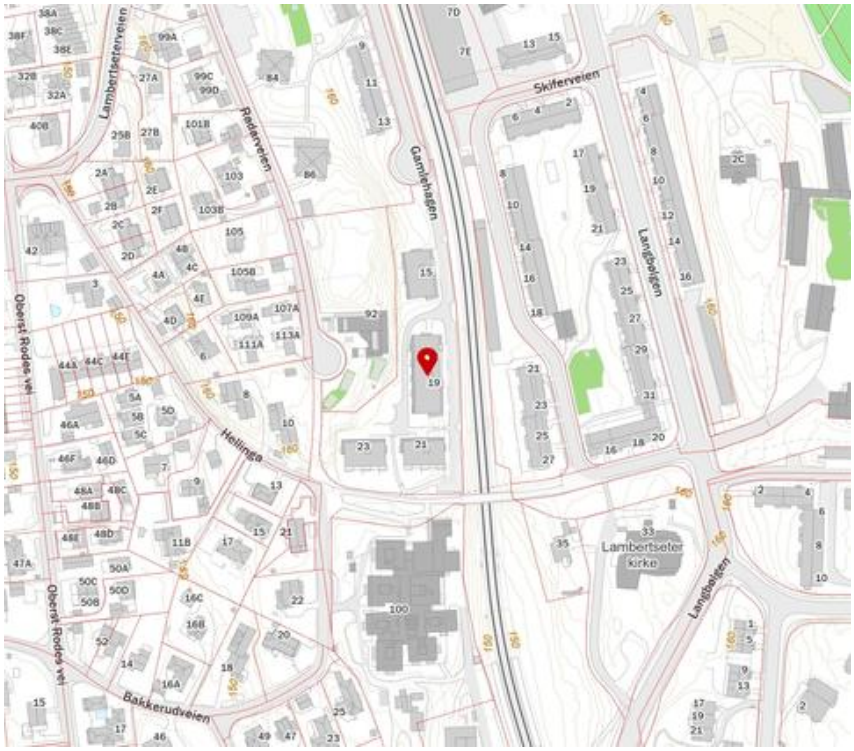
«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

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
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamlehagen 17, 1151 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Marius Elvann Olaussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Jane Elvann

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Min mor kjøpte leil ny i 2003, byggeåret.

---

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: Det har jeg ikke kjennskaper til

---

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

Eventuell kommentar: det har jeg ikke kjennskaper til.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.Var lekkasje på kjøkkenet i 2017, parkett ble byttet etter at det var tørket opp med byggtørker.

---

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: Ikke endret noe.

---

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: En sprekk i en flis, oppdaget av takstmann ved befaring. ingen lekkasje oppdaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke peis i leil/bygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, med befaring 27/1-26.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport før salg,utført 27/1-26

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleia ble varslet økt i nov/des. økt fra 1/1-26.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0015/26

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Gamlehagen 17, 1151 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 366, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3420 **Referansenummer:** NE7966

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2002

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,.
Overflatebehandling vegger:Malte glatte flater,
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer
Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Frittstående kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 117 liter og produksjonsår 2012

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

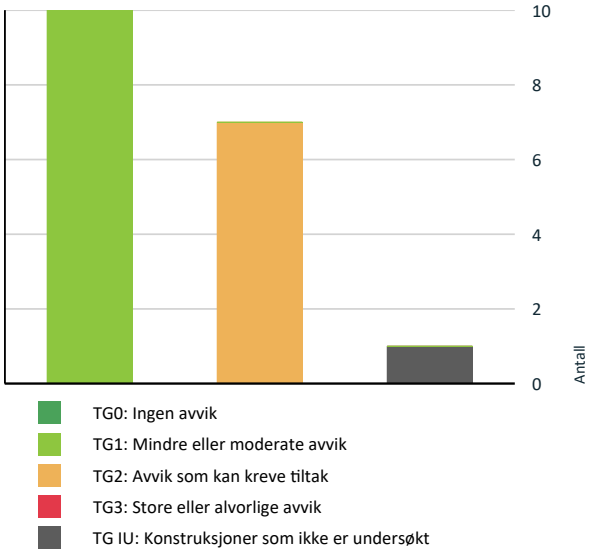
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2002

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv,.
Overflatebehandling vegger:Malte glatte flater,
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer
.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er observert en sprekt flis i dusjsonen
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sprukket flis i dusjsone
Konsekvens:
En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.
Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et stålsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Frittstående kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 117 liter og produksjonsår 2012

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes. Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Det elektriske:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens:
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.
Tiltak:
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

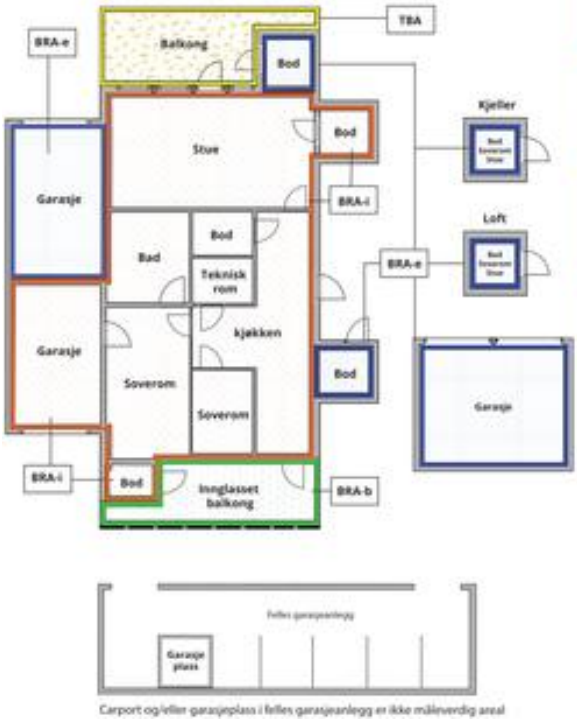
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	60			60	9
Underetasje		4		4	
SUM	**60**	**4**			**9**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, stue		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Marius Olaussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	366	0	19	7831 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gamlehagen 17

Hjemmelshaver
Elvann Jane

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
59 / 5453

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 7 831 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Det var vannlekkasje på kjøkkenet, rundt 2017, gulv i hele kjøkken og stue ble fjernet og byggtørk stod på en stund. Nytt gulv ble så lagt. Info om rørlegger vet vi pårørende ikke om.
- Hva som har skjedd med blokka generelt har jeg sendt mail til styret tidligere i forrige uke men ikke fått tilbakemelding. Sender dette om det kommer en av de nærmeste dagene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Kunde	27.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

enova

Energiattest



Adresse **Gamlehagen 17, 1151 OSLO**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253805**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81733910**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **366**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 309 kWh**



Gamlehagen 17, 1151 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Gamlehagen 17, 1151 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Lørenskog
BG30 Eiendomsmegling AS
Biblioteksgata 30
1473 LØRENSKOG

Att: Lise Wold

Oslo, 30.01.2026

Deres ref: 65-0015/26
Vår ref: 576-2-19
Eiendommens navn: Nyhagen Boligsameie
gnr 159 bnr 366snr 19 i OSLO kommune
Adresse: Gamlehagen 17, 1151 OSLO
Org. nr.: 985698996
Selger: Elvanns'bo, Jane

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 23539105

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Brannvarsling innkrevd fra eiere	kr	149,00
Kabel TV og Internett	kr	473,00
Kabel TV og Internett	kr	0,00
Felleskostnader	kr	3 006,00
Garasje	kr	124,00
Totalt	**kr**	**3 752,00 pr. mnd.**

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 19 897,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Bjørnar Nordal
Mobil: 94845630
E-post: nyhagenboligsameie@styremail.no

Diverse informasjon:
Iht. vedtektenes §5 skal styret godkjenne både ny seksjonseier og ny leietaker. Slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontaktinformasjon ovenfor.

Sameiet har et vedtektsfestet formål om at det skal ha en seniorprofil, jf. §3.
Viser for øvrig til vedtektenes §5 for mer informasjon vedrørende begrensninger og øvrige forhold som megler må opplyse om i salgsprospektet.

Se vedtektenes §§ 2 og 16.
Nyhagen Boligsameie har avtale om parkeringskontroll med et parkeringsselskap om parkeringsplassene for besøkende. Dette er skiltet. Styret kan gi parkeringsselskapet melding om opphør av kontroll i tidspunktet for visning slik at de som kommer på visning ikke blir ilagt gebyr. Megler må i så fall gi styret melding om tidspunkt for visning i e-post til nyhagenboligsameie@styremail.no minst 8 dager forut for visningen. Styret vil bekrefte at parkeringskontroll ikke håndheves i tidspunktet for visning.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

BankID Signing
Lars-Erik Ståhl
2025-05-08
BankID Signing
Bjørnar Nordal
2025-05-08

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Nyhagen Boligsameie
Tid: 28.04.2025
Sted: Lambertseter Kirke, Kirkestuen

1. Konstituering

- 34 seksjoner var representert, hvorav 5 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lars-Erik Stål ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

2. Styrets årsrapport for 2024
Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
Styret foreslår slikt vedtak:

1. Regnskapet viser et overskudd på kr. 879 442,- og disponible midler/egenkapital på kr 1 830 768,-.
2. Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
3. Regnskapet 2024 godkjennes

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

4. Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025 – 2035
Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet slutter seg til styrets *Langtidsplan for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035,* som vist i vedlegget herunder antatte kostnader og tidsplanen for gjennomføring.
2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltakene listet opp under pkt 1 og i tråd med tidsplanen.
3. Om nødvendig kan styret foreta endringer i planen.
4. Kostnadene dekkes inn der budsjett 2025 legges som grunnlag for sameiets drift hvert år i hele perioden, tillagt forventet årlig prisstigning og ytterligere økning med ca 3 - 5 % for å dekke opp planens samlede kostnader.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5. **Eventuell felling av trær ved Gamlehagen 23, samt noe kratt**

Styrets forslag til vedtak

1. To trær sør for Gamlehagen 23 felles.
2. Den tregruppen som står tett på stien og øverst oppe i det aktuelle området vest for Gamlehagen 23, felles. Kratt/lavere trevekster mellom stien og gjerdet fjernes også.
3. To råtne trær felles og krattet fjernes/felles ved grillplassen.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt mot en stemme.

6. **FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENES § 13. UTVENDIGE FELLESAREALER**

Styrets forslag til vedtak
Det foretas ingen endring av vedtektens § 13.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

7. **Fastsettelse av styrehonorar perioden 2024-2025**

Styret forslag til vedtak:
Godtgjørelse styrehonorar settes til 220.000 kr.

Vedtak:
Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. **Budsjett 2025**

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.
Budsjettet viser et overskudd på kr 342032 og 5,5% økning i felleskostnader fra 01.01.2025 i iht. styrets ønske.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett godkjennes.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

9. VALG AV STYRE OG VALGKOMITE

Før valg av innleid styreleder ble det kort orientert om kostandsøkningen ved å velge innleid styreleder. Styre ble deretter valgt ved akklamasjon:

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørnar Nordal (innleid)	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Steinar Rein	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Per Christian Mørk	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Espen Amundsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Arvid Håkelien	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Som valgkomité ble følgende valgt ved akklamasjon:

Leder	Arvid Håkelien
Medlem	Anne-Lise Foshaug
Medlem	Lise Bakke
Medlem	Lars-Erik Ståhl

Samtlige i valgkomitéen ble valgt for 1 år.
I tillegg ble følgende vedtatt:

Årsmøtet godkjenner den innleide styreleder honoreres med kr 150 000,- fra april 2025 til april 2026. Styret gis fullmakt til å inngå nærmere avtale. Styret foretar nødvendig budsjettjustering av styrehonoraret.

****

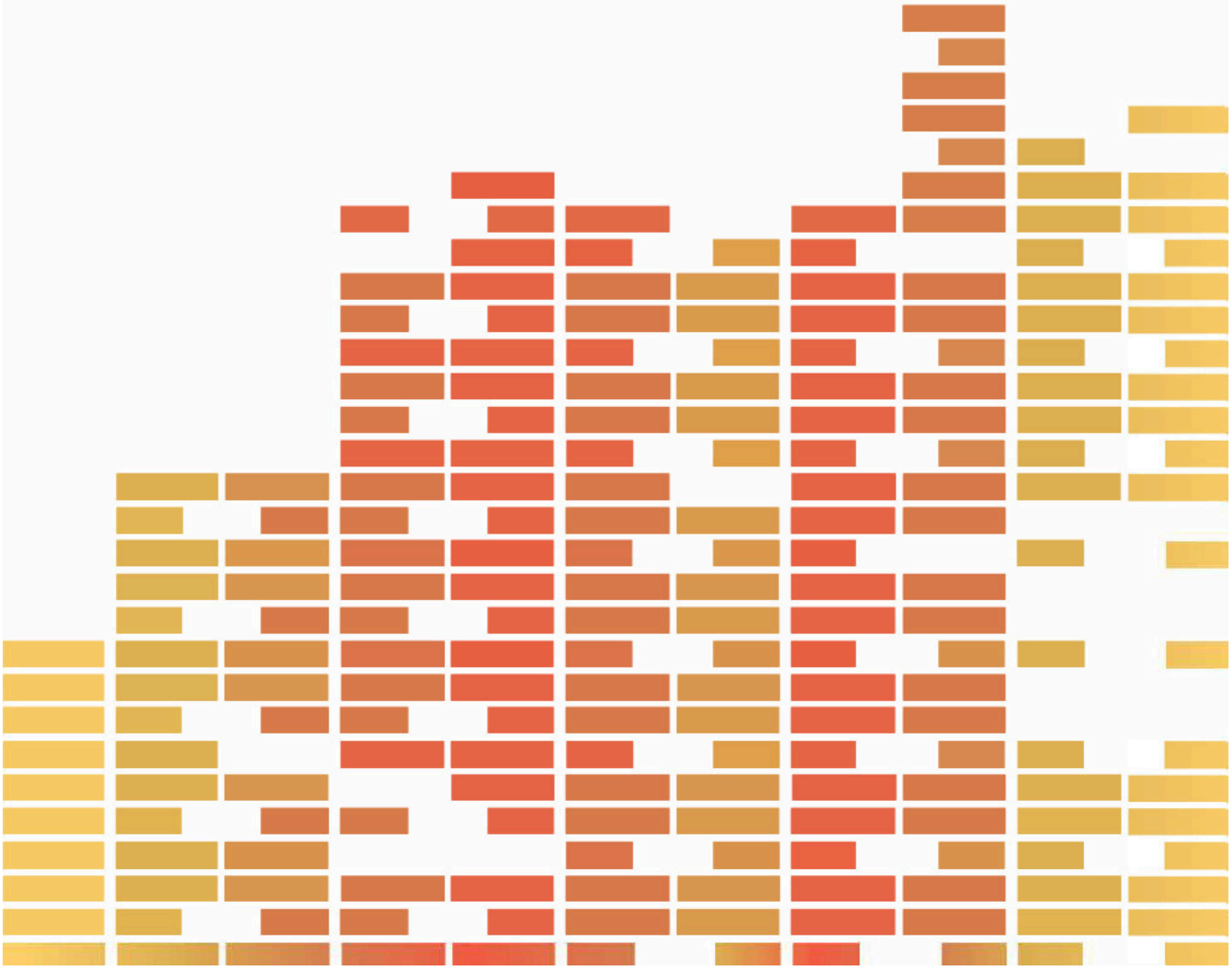
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:15.

Oslo 8. mai 2025

Bjørnar Nordal møteleder	Lars-Erik Ståhl seksjonseier

Nyhagen Boligsameie Ordinært

årsmøte 22.april 2025



Til seksjonseierne i Nyhagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte mandag 28. april 2025 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport 2024, regnskap 2024, budsjett 2025 og andre saker som sameiet skal behandle.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet.

Det er viktig at sakene som skal behandles leses på forhånd og at seksjonseierne gjør opp sin mening før årsmøtet.

For å få en god gjennomføring av årsmøtet bes at seksjonseier(e) som eventuelt ønsker annet vedtak enn styrets forslag, fremlegger endringsforslaget skriftlig til møteleder og i god tid før avstemming foretas.

Avstemming foretas vanligvis ved håndsopprekning. Dersom tre seksjonseiere krever skriftlig avstemming, må dette fremlegges i god tid før møteleder foretar avstemmingen.

Årsmøtet gir god anledning til å komme med innspill, delta i diskusjonen om sameiet og de saker som fremlegges. Samtidig skal det velges styre som skal forvalte Nyhagen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet? Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan kun avgis en stemme per seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. I henhold til våre vedtekter kan ingen inneha mer enn to fullmakter. Eget skjema, vedlagt bakerst i dette hefte, bes benyttet.

Registrering av de deltakere i årsmøtet foretas ved inngangen.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Ordinært årsmøte i Nyhagen Boligsameie
avholdes mandag 28. april 2025 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av de stemmeberettigede
   - Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.
2. Årsrapport 2024.
3. Årsregnskap for 2024.
4. Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035.
5. Eventuell felling av trær ved Gamlehagen 23 samt noe kratt.
6. Forslag til endring av vedtektenes § 13. Innsendt forslag.
7. Godtgjørelse til styret.
8. Budsjett 2025.
9. Valg av styre og valgkomitè

Oslo, 8. april 2023

Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal

Espen Amundsen

Marit Kristiansen

Per Christian Mørk

ÅRSRAPPORT FOR 2024

STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte 22. april 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:			Valgt:
Leder	Bjørnar Nordal	Gamlehagen 17	2024 - 2025
Styremedlem	Marit Kristiansen	Gamlehagen 19	2024 - 2025
Styremedlem	Espen Amundsen	Eier seksjon 56	2024 - 2026
Styremedlem	Per Christian Mørk	Eier seksjon 35	2024 - 2026
Varamedlem	Bente R Askautrud	Gamlehagen 19	2024 - 2025

Valgkomité for ett år:
Arvid Håkelien, leder, Gamlehagen 19
Lise Bakke, Gamlehagen 19
Anne-Lise Fosshaug, Gamlehagen 15
Lillian Bjørnsen, Gamlehagen 23
Harald Myhre, Gamlehagen 21

Styret konstituerte seg i møte 29. april 2024.

Styret besluttet at varamedlemmet skal delta i styrets daglige drift.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 74 eierseksjoner (bruksenheter).

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 698 996, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse:	Gamlehagen 15 – 23, 1151 Oslo
Gårds- og bruksnr.:	159/366
Sameiets postadresse:	Gamlehagen 19, 1151 Oslo
Sameiets e-post:	nyhagenboligsameie@styremail.no

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til avtale ivaretatt av Enqvist Boligforvaltning AS. Den daglige forretningsførsel ble ivaretatt av Marcus Hultgren (autorisert regnskapsfører) frem til 30. september. Fra denne dag forretningsførselen ivaretatt av Hassan Hashi.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID OG AKTIVITETEN I SAMEIET

Styret har i 2024 avholdt 9 styremøter og behandlet 73 saker. Styret har i perioden også

løpende kontakt pr telefon, e-post og samtaler. Styrets årlige befaring av fellesarealer og uteområdet ble foretatt 25. september 2024.

Vårdugnaden ble avviklet 13. mai med etterfølgende sosialt samvær.

Service- og leveringsavtaler

Nyhagen Boligsameie har inngått service- og leveringsavtaler slik det kommer frem av tabellen nedenfor. Tabellen viser leverandør, ytelsen/tjenesten, året avtalen ble inngått og avtalen/utgiften for selve avtalen de to siste år. Tabellen viser ikke tilleggsarbeider og tjenester utenom avtalen.

Leverandør:	Ytelse/tjeneste:	Avtale inngått	Utgift 2023	Utgift 2024
Enqvist Boligforvaltning AS	Forretningsførsel.	2020	101.700	106.900
BDO AS	Revisjon.	2003	10.000	10.300
Niwi Miljøtiltak AS	Rengjøring avfallsbeholdere i avfallsrommene, p t 2 g pr år.	2020	1)	5.800
Honeywell Life Safety AS	Service av brannalarmanlegget en gang pr år.	2006	15.700	16.300
Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	Direkteoverføring til brannvesenet ved utløsning av brannalarm.	2006	111.100	116.400
KeyLink AS	Service nøkkelboks brannvesen og linjesjekk.		1.500	1.800
Monterings-Service AS Norport	Service garasjeportene.	2008	4.500	3.800
Coor Service Management AS	Vaktmestertjeneste. Tilsyn med eiendommen etter fastsatt plan.	2012	153.500	156.600
BYVASK DRIFT Fjelltveit	Renhold fellesareal, trappeganger og utleieleiligheten.Vindusvask. Skruring og boning. Polering gulv.	2017	178.400	182.500
Leko Matter AS	Leiematter inngangspartier.	2017	16.200	18.000
Gårdreform snø og grønt AS	Gartnerarbeid og plenklipping.	2016	103.600	114.000
Gårdreform snø og grønt AS	Snørydding og strøing. Vårfeiing.	2013	162.100	156.400
KONE AS	Serviceavtale heisene.	2013	65.200	67.300
BMA Heisteknisk rådgivning AS	Kontroll leveranse service heis og reparasjoner i tråd med avtale.	2013	22,500	23,100
Heiskontrollen AS	Tredjemannskontroll av heisene (lovpålagt) hvert annet år.	2017	19.200	0
SpareBank1 Østlandet /Fremtind Forsikring	Fullverdiforsikring av eiendommen.	2020	182.900	210.400
Telenor	TV-anlegg og bredbånd.	2019	415.000	448.800
Sikkerhet & Design AS	Elektronisk nøkkellås inngangsdører.2)	2014	0	0
Assistent Partner AS	Portnertelefonanlegget. 2)	2016	0	0
Randem & Hübert A/S	Service vifter fellesarealer	2016	4.000	4.300
Nesodden Tak AS	Kontroll og evt reperasjon av tak	2023	-	3.900
Entilios AS	Leveranse strøm fellesområde		68.700[3)]	76,900[3)]
Oslo kommune	Avgifter vann/avløp/renovasjon		581.600	386.200
HåkonRune Rør AS	Utekraner. Vinterstengning m m	2024	-	3.000
P-servirce AS	Parkeringskontroll besøksplasser	2024	-	0
Anticimex A/S	To rottefangerkasser i ett år	2024	-	22,100

1) Ikke utført i 2023.
2) Leverandør anbefaler ingen serviceavtale da anlegget er meget driftssikkert og ikke er nødvendig med årlig service.
3) Inkluderer strømstøtte, det vil si trukket ifra på faktura.

Styret anser disse serviceavtaler holder drift og vedlikehold av sameiets bygninger og eiendommer på et forsvarlig tilfredsstillende nivå samt at avtalene ivaretar HMS.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Drifts- og vedlikeholdsplanene koblet med loggføring og dokumentasjon er viktige bidrag til å styrke sameiets helse, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS) i oppfølging av gjeldende HMS-forskrifter. Sameiet har gode HMS-rutiner.

Sommeren 2024 ble det observert rotter på sameiets eiendom. Styret inngikk avtale med Anticimex om utplassering av to rottefangere på området. Avtalen gjelder frem til sommeren 2025.

Brannalarmanlegg/brannforebygging

Det er årlig service på brannanlegget ble utført 2. oktober 2024.

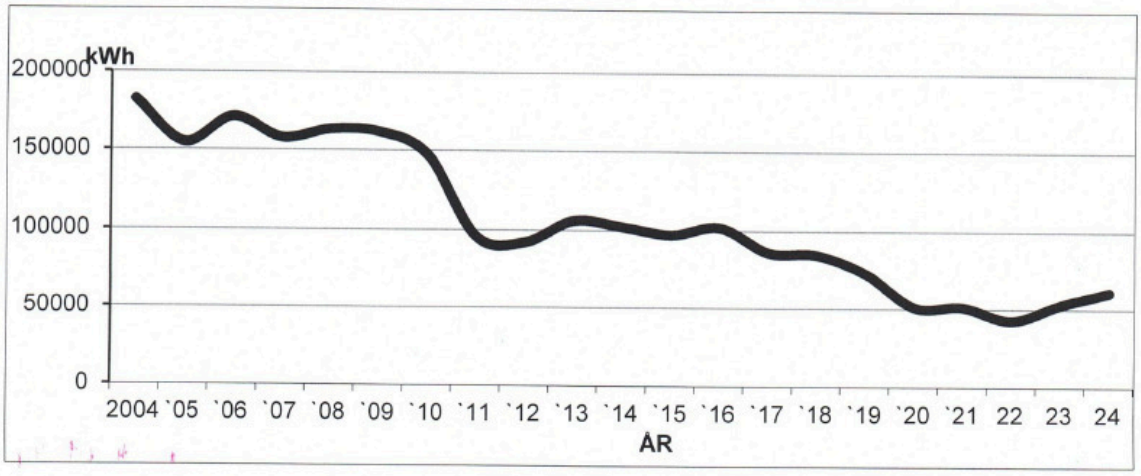
Brannalarm ble i 2024 utløst en tidlig lørdag morgen der årsaken var røyking på soverommet. Alarmgiver (brannalarm) i oppgangens leiligheter og trappegang ble aktivisert. Alarmgivere i tre leiligheter ble fjernet av leilighetens beboer og alle alarmgivere/detektorer i oppgangen ble også fjernet av en av disse tre beboere. Det oppsto feil i brannalarmanlegget.

Slik frakopling, både i leilighet og i oppgangen, kan medføre fare for liv og helse for alle i oppgangen. I tillegg skapte dette et betydelig merarbeid for styret. Vi har i vår branninstruks, ordensregler og vedtekter bestemmelse at **røyk-/branndetektor ikke må fjernes eller kobles ut.**

Internkontroll – Elektro

Styret har utarbeidet et rapportsystem og mal for kontroll og vedlikehold av sameiets elektriske anlegg i årene fremover og etablert internkontroll av det elektriske anlegg med dokumentasjonssystem slik at forskriftskravene til HMS for sameiet er oppfylt. Det foretas eksternkonroll av fellesanlegget hvert 5. år. Siste kontroll var i 2022. Se også sak vedr tiltak 2024.

Energi/strømforbruk

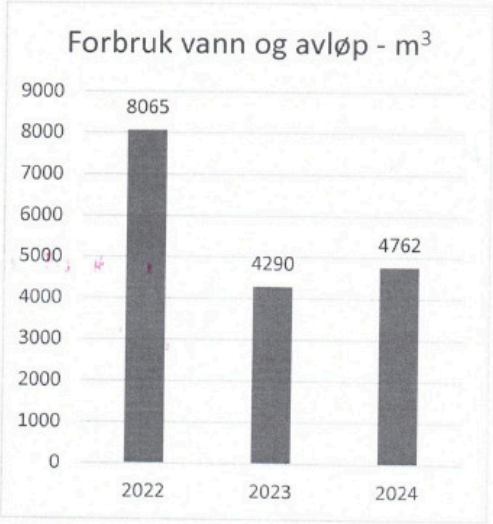


Strømforbruket var i 2024 på 60 804 kWh , en økning på 7 891 kWh (15 %) i forhold til 2023.

Vann- og avløpsgebyr (kommunale avgifter)

I desember 2022 ble det montert vannmålere for registrering av det faktiske vannforbruk i sameiet slik som vedtatt i årsmøtet 2022.

Utgiften faktisk forbruk for vann og avløp etter reelt forbruk (2023 og 2024) og antatt kostnadene etter stipulert forbruk (før vannmåler/2022) vises i diagrammene nedenfor.





Selv om forbruket er redusert betydelig er kostnadene ikke redusert i samme omfang. Dette skyldes store økninger i vann- og avløpsgebyrer. Det kan nevnes at dersom vannmålere ikke ble montert og sameiet fortsatt betalte etter stipulert forbruk, ville kostnadene til vann- og avløpsgebyr i 2024 vært ca 250 000 kr høyere.

Gjennomførte større vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og anskaffelser.

Årsmøtet 2024 vedtok følgende tiltak:

- Det byttes til LED-lys i heisene for Gamlehagen 17, 19 og 23.
- Skiltning rømningsvei fra garasjene og trappegang.
- Back-up for elektronisk åpning inngangsdørene.
- Bytte elektrisk døråpner for inngangsdørene i Gamlehagen 15, 19 og 23.
- Slisse i gulv inntil vegg i garasjen Gamlehagen 19.
- Det plantes en gran på plenen nord for Gamlehagen 15.
- Innføring parkeringskontroll.

Back-up for elektronisk åpning av inngangsdørene ble ikke utført etter nærmere vurdering. Samlet utgift for alle tiltakene 205 400 kr.

I Gamlehagen 19 ble heisens frekvensomformer byttet. Utgift 146 600 kr.

Etter feil med belysningen i garasjen Gamlehagen 17 ble belysningen byttet til LED-lamper. Utgift 15 600 kr.

Parkering på plasser for besøkende – fremmedparkering.

I årsmøtet 2024 ble det vedtatt innføring av parkeringskontroll for parkeringen på sameiets parkeringsplasser for besøkende. Ordningen ble iverksatt 4. juni 2024 etter at samtlige seksjonseiere var blitt informert. Avtalen løper i to år før oppsigelse kan finne sted.

Ett parkeringsbevis levert seksjonseierne. Parkeringsbevisene er først og fremst tenkt for seksjonseiere som ikke benytter seg av internett.

Ordningen med parkeringskontrollen og bruk av kort eller elektronisk registering for parkering, har vist seg at hensikten er oppnådd. Nabobeboere, reisende med T-banen eller andre som har gjøremål i nærområdet utenom sameiet parkerer nå ikke lenger på sameiets besøksparkeringsplasser.

Det var noen få problemer i oppstarten.

Forsikring

Sameiet har forsikringsavtale med SpareBank1 Østlandet/Fremtind Forsikring. Egenandel er 10.000 kr per skadetilfelle.

Det ble i 2024 innmeldt en mindre skade, følgeskade av at vann fra i kjøkkenbenk. Erstatning med fratrekk av egenandel ble utbetalt seksjonseier.

Norsk Huseierforening

Sameiet er medlem i Norsk Huseierforening. Som medlem vil styret ha tilgang til juridisk, økonomisk og teknisk hjelp.

Tjenesten ble brukt en gang i løpet av 2024.

Utleieleiligheten

Sameiet har en leilighet i underetasje Gamlehagen 19 til utleie. Se ordensreglene pkt 15.
I 2024 ble utleieleiligheten leid ut 18 døgn, 5 leietakere, med samlet inntekt 11 850 kr.

Omsetning av seksjoner og utleie

I 2024 har styret fått melding om at 3 treromsleiligheter er omsatt.

Totalt er det 14 leiligheter registrert som utleie per 31. desember 2023 hvorav 6 er kommunale.

GENERELT OM SAMEIET

Sameiet fremstår som et veldrevet og godt sameie. Fellesarealer og uteområdet fremstår som fine og velholdte. Styret har fått tilbakemelding om dette. Det er mange som er interessert i bolig i sameiet, spesielt 3- og 4-romsleiligheter. Det er liten slitasje i sameiet. Det er også få problemer i sameiet mellom beboerne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

Driftsinntekter var til sammen kr 3 720 083,-.

Driftsutgifter

De samlede driftsutgifter ble til sammen kr 2 790 031,-. Utgiftene til driften av sameiet har i sum vært som forutsatt. Vedlikeholdsarbeidene har blitt gjennomført som forutsatt og etter serviceavtalene. Det har vært noen uforutsette reparasjoner med belastning i vedlikeholdspostene

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et overskudd på kr 930 271,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 1 881 597,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene som ligger vedlagt under vedlegg til saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Revisors beretning til årsregnskap 2024, se vedlegg til saker som skal behandles i årsmøtet.

Felleskostnader 2024

Fra 1. januar 2024 økte felleskostnadene med 4 %. Innbetaling var per måned til kabel-TV og bredbånd, kr 492,-, direktevarsling til brannvesenet kr 140,- og garasje/-parkeringsplass til kr 100,-, alt i tråd med vedtektenes § 6.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Hovedtallene i styrets forslag til budsjett 2025 er:

Driftsinntekter 2025	kr	3 925 332,-
Driftsutgifter 2025	kr	3 578 400,-
Finansresultat 2025	kr	1 100,-
Resultat 2025	kr	348 032,-

Ellers viser styret til de enkelte tallene i budsjettet. Se vedlegg.

Styret legger opp til at sameiet skal ha en arbeidskapital på ca 1 mill. kr.

Drift og vedlikehold

De senere år er det blitt foretatt mange større arbeider på sameiets bygninger og uteområde. Imidlertid vil det i kommende år være nødvendig med vedlikehold for at bygningene og

området ikke skal forringes. Styret foreslår derfor i egen sak i årsmøtet en plan for vedlikeholdstiltak 2025-2035.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Sameiet kan lite gjøre med de kommunale avgifter/gebyrer. Vanngebyret øker med 29,53 % og avløpsgebyret med 5,98 % fra 2024 til 2025. Renovasjonsgebyret økes med 4 %. I tillegg kommer mva.

Fra 1. mai 2025 har Stortinget vedtatt å redusere mva for vann- og avløpsgebyr fra 25 % til 15 %.

Styret vil gjøre oppmerksom på at de kommunale avgifter for vann- og avløp vil øke betydelig kommende år slik som nevnt i styrets årsrapport for 2021. Dette vil medføre økning av fellesutgiftene og sameiet kan lite gjøre uten å begrense vannforbruket.

Energikostnader

Kostnadene til energi er usikker i dagens situasjon med store variasjoner i forbruk av strømmen til tross for strømstøtte. Styrets forslag til strøm er derfor et grovt overslag.

Økning felleskostnader m m

Styret har vedtatt i tråd med vedtektenes § 6 følgende satser gjeldende fra 1. januar 2025:

1. Innbetaling til felleskostnader økes med 5,5 %.
2. TV-/bredbånd settes til kr 522,- per seksjon per måned.
3. Direktevarsling brann settes til kr 145,- per seksjon per måned.
4. Garasjeplass og parkeringsplass ute settes til kr 120,- per plass per måned.
5. Refusjon feieravgift ingen endring.

Oslo, 3. april 2024

Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal

Espen Amundsen

Marit Kristiansen

Per Christian Mørk

SAK NR 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 møteinnkalling og saksliste.

Forslag til vedtak fremmes i møtet.

SAK NR 2

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se årsrapporten sidene 3 – 7.

Styret foreslår slikt vedtak:
Årsrapport 2024 gjennomgått og tas til etterretning.

SAK NR 3

ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se sidene 7 og 8, sidene 11 -16 og revisors beretning side 30 og 31.

Styret foreslår slikt vedtak:
1. Regnskapet viser et overskudd på kr. 879 442,- og disponible midler/egenkapital på kr 1 830 768,-.
2. Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
3. Regnskapet 2024 godkjennes.

BankID Signing
Hassan Yusuf Hashi
2025-04-07

Nyhagen boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 062 004	3 062 004	2 873 544
Andre inntekter	2	658 079	648 700	2 107 069
Sum driftsinntekter		**3 720 083**	**3 710 704**	**4 980 613**
Styrehonorar		220 000	220 000	200 000
Andre personalkostnader	3	31 020	31 020	28 200
Kommunale avgifter		372 044	598 700	591 779
Vedlikehold	4	756 647	758 800	2 049 515
Kollektiv avtale TV/bredbånd		448 790	436 500	415 045
Driftskostnader	5	645 107	721 300	701 424
Honorarer	6	118 301	128 826	116 973
Forsikring		210 383	194 000	182 904
Andre kostnader	7	40 026	56 000	23 248
Sum driftskostnader		**2 842 318**	**3 145 146**	**4 309 088**
Driftsresultat		**877 765**	**565 558**	**671 525**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	1 711	1 000	281
Finanskostnader	9	35	0	0
Netto finansresultat		**1 676**	**1 000**	**281**
Årets resultat		**879 442**	**566 558**	**671 806**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		879 442	0	671 806
Sum overføringer		**879 442**	**0**	**671 806**

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Brannvarsling	124 320	124 320	121 656
Komm. avg. innkrevd fra eiere	420	420	420
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	0	5 464	9 991
Kapitalinnkalling	0	0	1 500 005
Garasje	81 600	81 600	65 280
Postkasseskilt innkrevd fra eiere	425	0	2 125
Kabel-TV	436 896	436 896	407 592
Inntekter VIPPS	14 418	0	0
Sum	**658 079**	**648 700**	**2 107 069**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020	28 200
Sum	**31 020**	**31 020**	**28 200**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	34 500	70 000	1 627 325
Vedlikehold utearealer	111 103	42 000	6 556
Vedlikehold og drift heis	312 074	338 000	190 360
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 826	0	4 835
Vedlikehold VVS	22 663	14 500	19 199
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	33 641	39 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	12 375	20 000	36 963
Vedlikehold, drift parkering	37 813	26 700	19 690
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	190 652	177 600	134 587
Diverse vedlikehold	0	30 000	0
Sum	**756 647**	**758 800**	**2 049 515**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	70 435	79 500	68 762
Renhold	183 736	195 000	178 431
Matter	17 969	17 000	16 189
Annen renovasjon	5 760	0	0
Skadedyrkontroll	22 063	0	0
Gressklipping	113 969	0	103 608
Snebrøyting, strøing, m.m.	73 718	251 100	162 125
Utgiftsført utstyr	899	0	1 703
Vaktmestertjenester	156 559	168 700	153 465
Dugnad	0	0	11 183
Porto	0	10 000	5 959
Sum	**645 108**	**721 300**	**701 425**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 300	12 000	10 043
Forretningsførsel	106 826	106 826	101 730
Ekstra forretningsførsel	0	0	5 200
Andel systemkostnader	1 175	0	0
Konsulenttjenester	0	10 000	0
Sum	**118 301**	**128 826**	**116 973**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	800	500	500
Styre- og årsmøter	8 327	18 000	9 956
Styreutgifter	6 805	12 000	5 542
Dugnader, Tilstelninger	10 801	5 000	0
Bankomkostninger	8 623	5 000	4 760
EHF-fakturagebyr	400	0	0
Diverse kostnader	4 268	15 500	2 493
Øreavrunding	0	0	-3
Sum	**40 024**	**56 000**	**23 248**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	253	0	281
Bankrenter	1 458	1 000	0
Sum	**1 711**	**1 000**	**281**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	35	0	0
Sum	**35**	**0**	**0**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	0	1 179
Sum	**0**	**1 179**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto 9666.01.45386	1 758 907	886 860
Sum	**1 758 907**	**886 860**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	951 326	279 520
Årets resultat	879 442	671 806
Egenkapital 31.12.	**1 830 768**	**951 326**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**951 326**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	879 442
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**1 830 768**
Årets endring i disponible midler	879 442
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 906 147
- Kortsiktig gjeld	75 380
= Disponible midler 31.12	**1 830 768**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Balanse

Nyhagen boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		33 600	22 532
Forskuddsbet. kostnader		113 641	163 053
Andre fordringer	10	0	1 179
Bankinnskudd mv.	11	1 758 907	886 860
Sum omløpsmidler		**1 906 147**	**1 073 623**
Sum eiendeler		**1 906 147**	**1 073 623**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**12**		
Annen egenkapital		1 830 768	951 326
Sum egenkapital		**1 830 768**	**951 326**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		22 833	24 103
Leverandørgjeld		44 340	86 667
Påløpte kostnader		8 207	11 527
Sum kortsiktig gjeld		**75 380**	**122 297**
Sum gjeld		**75 380**	**122 297**
Sum egenkapital og gjeld		**1 906 147**	**1 073 623**

OSLO,
Styret for Nyhagen boligsameie

Bjørnar Nordal
Styrets leder

Marit Kristiansen
Styremedlem

Espen Amundsen
Styremedlem

Per Christian Mørk
Styremedlem

SAK NR 4

LANGTIDSLAN FOR STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER (TILTAK) 2025-2035

Bakgrunn:

Hensikten med denne sak er å orientere seksjonseiere og årsmøtet i Nyhagen Boligsameie om antatte større vedlikeholdsarbeider i kommende 10 år samt forslag til å gjennomføre disse tiltak i perioden. Under behandling av denne sak kan møtedeltakerne komme med innspill til tiltakene og finansiering (signal).

Aktuelle vedlikeholdsoppgaver er:

- Modernisering/oppgradering av heisene
- Maling vinduer og panel
- Maling av vegger div kjellerarealer m v
- Erstatte sementplatene på balkongene med glass
- Maling av bygningenes sementplater
- Bytte sementplater med beslag
- Tekking deler av tak med ny papp bl a 4. etg under terrassene
- Bytte belysning i garasje og kjellerareale til LED-lamper
- Bytte vei-/utebelysning
- Trepleie
- Automatiske døråpnere
- Reasfaltering

Samlet vil disse vedlikeholdsarbeider utgjøre i størrelsesorden 7,6 mill. kr etter 2024-kostnader.

Detaljer:

<u>Modernisering/oppgradering av heisene</u>
Oppgradering/modernisering av heisene har vært tema i styret og i sameiets årsmøter siden 2023. Styret viser til det som ble skrevet i årsrapporten fra 2023.

Sameiet har to årlige servicer på heisene og de holdes i god stand. Det er få feil med heisene med hensyn til døgnstopp, anslagsvis 1-2 døgn årlig for alle heisene sett alle heisene i sameiet under ett. Dog er det flere kortvarige stopper som bare kreves restarting. Slik restarting utføres av styret og enkelte seksjonseiere. Denne restarting gjøres i løpet av få minutter.

Styret har fokus på heisene. Hvert annet år er det lovpålagt tredjemannskontroll. Etter slik kontroll har styret hatt et kort møte med kontrolløren. Neste kontroll er i 2025. I tillegg til kontrollen får vi etter hver service en rapport samt at vi også konsulterer vår heisteknisk rådgiver. I det store og hele har vi driftssikre heiser som etter all sannsynlighet vil vare fortsatt i noen år. Styret vil ha fokus på at oppgradering av heisene skjer før havari.

Heisene i Gamlehagen 15 og 19 brukes anslagsvis dobbelt så mye som de øvrige heiser i sameiet. Det vil si at disse to heiser slites mer enn de øvrige og ved en oppgradering av heisene i sameiet må disse prioriteres først.

Kostnadene for oppgradering av en heis vil koste anslagsvis 500 – 550 000 kr. Under oppgraderingen vil heisen være ute av drift en periode.

Maling vinder og veggpanel
I 2018 besluttet årsmøtet at male vinduer, terrassedører, liggende kledning/panel m m. Årsmøtet besluttet at seksjonseierne skulle betale dette ved kapitalinnhenting der seksjonseier betalte for vinduer, panel osv som inngår i bruksenheten. Styret la opp til at malingen i det store og hele skulle vare 10 år. Disse kostnader er ca 1 500 000 kr i 2024-priser.

Fornyet maling bør skje i 2028 eller senest to år senere.

De malerarbeider som inngår for bruksenheten betaler seksjonseier selv , f eks vinduer utvendig, veggpanel osv. Malen fra 2018 brukes for beregningen. Det vises i denne anledning til vedtektenes §§ 10 og 11, samt Eierseksjonslovens § 32.

Maling av vegger div kjellerarealer m v
Flere steder i kjellerarealet er det behov for maling av vegger. Det føres opp en rundsum for slike arbeider, 100 000 kr. Hvilke vegger dette som skal males avgjøres av styret under tilbudsinnhentingen for malerarbeidene.

Erstatte sementplatene på balkongene med glass
Under rekkverket er balkongene på sameiets blokker er det sementplater og glass. Sementplatene er flere steder stygge og skjemmende. Innvendig er de skitne og vasking vil medføre sølevann for underliggende bruksenheter. Sementplatene bør byttes.

Sementplate foreslås erstatt med glass (frosta). Eksisterende glass beholdes. Glasset kan lett vaskes.

Utskifting av sementplater til frostaglass beløper seg til anslagsvis 1 000 000 kr.

Bytte sementplater med beslag
Flere steder er nederste sementplater på sameiets bygninger blitt stygge og skjemmende. Det har sine naturlige årsaker som vegetasjon, østfasade osv. Solen får nemlig ikke tørket disse plater slik at maling eller bytte av disse plater vil bare gi en kortvarig fornyelse. Derimot vil dette kunne ordnes ved å bytte de nederste sementplate på aktuelle fasader med beslag. På de aktuelle fasader der bare en eller noen få trengs å byttes blir alle å bytte p g a estetikken.

Dette arbeid vil dette beløpe seg til i størrelsesorden 50 000 kr

Maling av bygningene sementplater
Flere steder er sementplatene skjemmende. Det foreslås at alle sementplater males og dette anslås til å beløpe seg til 500 000 kr.

Tekking deler av tak med ny papp bl a 4. etg under terrassene
Sommeren 2023 ble hovedtakene i sameiet tekket om og nytt beslag lagt etter vedtak i ekstraordinært årsmøte. Det er oppgitt at denne takpapp har en levetid på mer enn 30 år. Styret har inngått avtale om årlig kontroll av takene.

Det gjenstår å få ny takpapp under terrassene for de som bor i 4. etg med unntak av Gamlehagen 23. Videre må det legges ny takpapp for «utbyggeggene» nord for to av bygningene og sør for to andre bygninger samt fellesterrasene i 4. etg og over inngangspartiene
Takpappen under terrassene for bruksenhetene i 4. etg og «utbyggeggene» er «taket» til de som bor i 3. etg. Lekkasje i disse tak vil kunne medføre følgeskader av betydning for underliggende bruksenheter.

Ny takpapp under terrassen for de som bor i 4. etg er et omfattende og kostnadskrevende. Derfor er det i vedtektene innarbeidet en bestemmelse at seksjonseier i 4. etg skal varsle styret i god tid dersom terrassebordene fjernes slik at pappen kan fornyes før nye terrassebord legges. Se vedtektenes § 11.

Fornyelse av takpappen og nye beslag bil beløpe seg anslagsvis 30 000 kr for hver terrasse/boenhet i 4. etg., dog noe høyere dersom terrassebordene må fjernes av styret for deretter remontering. Slike arbeider er ikke innarbeidet i planen, men tas når behovet oppstår

Takpappen for «utbyggeggene» bør foretas i løpet av noen år. Takpappen over inngangspartiene og takpappen under fellesterrassen bør også fornyes, men konsekvensene blir ikke så store dersom det blir lekkasje for disse.

Ny papp og nytt beslag for «utbyggeggene», takene over inngangspartiene og nye terrassebord for fellesterrassen vil beløpe seg til anslagsvis 450 000 kr.

Bytte belysning i garasje og kjellerareale til LED-lamper
I Gamlehagen 17 ble belysningen i garasjen byttet i 2024 til LED-belysning/lamper. I de øvrige garasjer og kjellerarealer bør lampene byttes til LED og enkelte steder suppleres nye lamper.

Dagens lamper nærmer seg sin levetid. Lampene bør derfor i løpet av kommende 10 år, enkelte steder kanskje 15 år, byttes til LED-lamper. I tillegg vil utskifting til LED-lamper medføre at kostnadene til strøm for hver lampe reduseres med omkring 80 %, eller en samlet reduksjon dersom alle lamper byttes, omkring 2 000 kWh årlig. Levetiden for LED-lamper er oppgitt til 90 000 timer eller teoretisk omregnet etter bruken som forventes, 100 år eller mer. Belysningen reguleres ved bevegelsessensorer.

Totalkostnaden anslås til å være ca 250 000 kr

Bytte vei-/utebelysning
Frittstående ute- og veilys er 2002/2003. Belysningen er gammel og gått ut på dato samt gir dårlig lys og bruker forholdsvis mye strøm. Bytte til LED-lamper er nå i tiden og er strømbesparende. Antallet er 12 stk. Lampestolpene beholdes. Også utelysene over garasjeportene byttes til LED-lamper. I prisen inngår også eventuelt ny lampe ved området grillplassen da dette område er dårlig belyst. Det hele vil koste anslagsvis 60 000 kr

Trepleie
Trærne i sameiet må pleies, det vil si bl a beskjæres. Slik trepleie bør skje med omkring 5 – 7 års mellomrom. Avhengig om tre må felles eller ei vil slik kostnad ligge på anslagsvis mellom 70-100 000 kr. Det vil til årsmøtet bli fremmet egen sak om trepleie og ev felling av trær. Felling av trær må avgjøres i av årsmøte, se vedtektenes § 13.

Automatiske døråpnere
Dørene til kjellerbodene og garasjene har styret fått melding om er tunge å åpne. Dette kan løses ved montering av automatiske døråpner med bryter og elektronisk lås tilsvarende som ved oppgangenes inngangsdører.

Levering og montering av automatiske døråpnere for dør til garasje og kjellerboder med elektroniske låser vil beløpe seg til anslagsvis 400 000 kr.

Reasfaltering
Flere steder er asfalten på veier og parkeringsplasser dårlig, men kan med litt vedlikehold holde noen år til. En reasfaltering, helt eller delvis, må påregnes med tiden, kanskje først om nærmere 10 år.

Prismessig er det vanskelig å vurdere disse kostnader grunnet omfanget. Reasfaltering kan tas områdevis og over flere år. Remaling av parkeringsplasser inngår også.

Oppsummering/kapitalinnhenting
Denne orientering er en forventet oversikt over vedlikeholdstiltak frem til 2035. Kostnadene et stipulert til i størrelsesorden til rundt 7.6 mill. kr. etter antatte priser per 2024. Endelig kostnad avklares ved innhenting av tilbud osv.

Med utgangspunkt i god egenkapital ved inngang til år 2025 og forslaget til budsjett 2025, kan tiltakene nevnt i vedlagte *Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035* gjennomføres der budsjett 2025 til drift av sameiet legges som grunnlag for hvert år i hele perioden, tillagt forventet årlig prisstigning og ytterligere økning med ca 3 - 5 % fra 2026 for å dekke opp planens samlede kostnader.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at malerarbeider på vinduer, terrassedører m v er seksjonseiers ansvar, men at disse arbeider koordineres av sameiet/styret. Se vedtektenes §§ 10 og 11, samt Eierseksjonslovens § 32. Malerarbeidene som skal betales direkte av seksjonseierne i denne anledning er ca 800 000 kr (kapitalinnhenting).

Som vist i *Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035* vil alle arbeider med fasadene tas i 2028. Ved å gjøre alle disse arbeider samme år, blir kostnadene noe mindre i og med at riggkostnader reduseres.

Styret må ta forbehold om at uventede større skader og reparasjoner kan oppstå. Dette kan medføre f eks kapitalinnhenting, endring av planen, justeringer osv.

Vedtak i denne sak krever bare flertallsbeslutning. Se Eierseksjonslovens § 49.

Konsekvenser:

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået for og de tekniske installasjonene i bygningen, det vil si forebygging slik at kapitalen ikke forringes og skader/havari unngås.

Dersom sameiet ikke foretar nødvendig vedlikehold av eiendommen, forringes kapitalen. Det kan oppstå et etterslep som kan gi økte betydelige merkostnader da manglende vedlikehold kan medføre større utbedringer, reparasjon og utskiftinger i tillegg. I tillegg kan skader og havari oppstå i tekniske installasjoner med de konsekvenser dette medfører for seksjonseierne/beboerne.

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet slutter seg til styrets *Langtidsplan for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035,* som vist i vedlegget herunder antatte kostnader og tidsplanen for gjennomføring.
2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltakene listet opp under pkt 1 og i tråd med tidsplanen.
3. Om nødvendig kan styret foreta endringer i planen.
4. Kostnadene dekkes inn der budsjett 2025 legges som grunnlag for sameiets drift hvert år i hele perioden, tillagt forventet årlig prisstigning og ytterligere økning med ca 3 - 5 % for å dekke opp planens samlede kostnader.

Nyhagen Boligsameie - Vedlikeholdstiltak 2025-2035

	Vedlikeholdstiltak	Anslag	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	År 2035
1	Bytte til LED - garasje nr 19	*30*	30										
2	Bytte til LED - garasje nr 21 og 23	*70*	70										
3	Bytte til LED - vei og utebelysning	*70*	70										
4	Bytte til LED - kjellerarealer nr 17	*10*	10										
5	Trepleie	*100*	100							70			
6	Bytte til LED. Kjeller nr 19. Fellesbod. BK	*20*	20										
7	Montering av automatsike døråpnere	*420*	420										
8	Maling av vinduer og veggpanel	*1500*				1500							
9	Maling av cementplatene	*500*				500							
10	Bytte sementplater med beslag	*50*				50							
11	Maling diverse vegger kjellerareale - rundsum	*100*				100							
12	Erstatte sementplatene balkong med glass	*1000*				1000							
13	Ny takpapp "utbygg" for fire bygninger	*100*					100						
14	Fellesterrasse 4. etg. Ny takpapp og terr.bord	*250*					250						
15	Ny takpapp over inngangspartiene	*100*					100						
16	Modernisering heis nr 15 eller 19	*550*						550					
17	Modernisering heis nr 19 eller 15	*550*							550				
18	Bytte til LED. Kjeller nr 23. Fellesbod. BK	*40*								40			
19	Bytte til LED - garasje nr 15	*25*								25			
20	Bytte til LED - kjellerarealer nr 15 + BK	*25*								25			
21	Modernisering en heis (nr 17 el 21 el 23)	*550*									550		
22	Modernisering en heis (nr 17 el 21 el 23)	*550*										550	
23	Modernisering en heis (nr 17 el 21 el 23)	*550*											550
24	Reasfaltering	*440*										200	240
25	**KOSTNAD GJELDENDE ÅR**	*7600*	*720*	*0*	*0*	*3150*	*450*	*550*	*550*	*160*	*550*	*750*	*790*
25													
25	Til disposisjon ved årets start		880	*507*	*1559*	*2611*	*698*	*685*	*587*	*489*	*781*	*683*	*385*
25	Kapitalinnhenting			*0*		*800*							
25	Tiltak til utbetaling gjeldende år		-720			-3150	-450	-550	-550	-160	-550	-750	-790
26	Opparbeidet egenkapital ved årets slutt		347	962	962	347	347	347	347	347	347	347	347
	3 % økning			**90**	**90**	**90**	**90**	**105**	**105**	**105**	**105**	**105**	**105**
27	Disponibel egenkapital ved årets slutt		507	1559	2611	698	685	587	489	781	683	385	47

SAK NR 5

EVENTUELL FELLING AV TRÆR VED GAMLEHAGEN 23 SAMT NOE KRATT

Bakgrunn.
Styret har fått flere henvendelser fra seksjonseiere i Gamlehagen 23 om felling av to trær. Felling av trær må avgjøres av årsmøtet om ikke trærne må felles av sikkerhetsmessige grunner. Styret har en prosess med seksjonseierne i Gamlehagen 21 og 23 i denne anledning og konklusjonen er at flertallet av de i disse to oppganger som har engasjert seg går inn for å felle trærne. Under prosessen kom det ønske å tynne ut «krattet» vest for Gamlehagen 23 på sameiets eiendom utenfor gjerdet og ved grillplassen. Også her foreslås tiltak.

Detaljer

Felling av trær

Trærne sør for Gamlehagen 21 og 23 har blitt høye og omfattende. De kaster så mye skygge at det er til ulempe for enkelte av seksjonseierne. Sameiet har plikt til å sørge for at trærne beskjæres eller hvis det ikke er tilstrekkelig, felles slik at ulempen elimineres. Dette følger av Eierseksjonsloven §33. Nøkkelordet er «ulempe» for seksjonseier. Loven krever ikke at ulempen må være sterk. Den oppgir kun at det skal være ulempe. Men hva man legger i ulempe vil være gjenstand for skjønn. Loven må tolkes slik at jo sterkere ulempen er, dess sterkere er sameiets plikt til å redusere eller eliminere ulempen. Sameiet kan ikke velge om de skal gjøre noe så lenge det er en ulempe. I henhold til loven er det plikt.

I Oslo kommune er det ikke et generelt krav om at man må søke om felling av trær. Søknadsplikt gjelder bare for områder hvor det er en reguleringsplan som krever det. Det er ingen reguleringsplan for sameiets område med et slikt krav. Dette finner man svar på ved å søke på gateadressene.

De fem aktuelle trærne skal ha blitt plantet i 2003. Trærne ble beskåret (trepleie) i 2019. Etter det har trærne fått vokse videre i høyde og omfang. I 2003 hadde man neppe sett for seg at trærne skulle bli så store.

27. august 2024 sendte styret e-post til seksjonseierne i Gamlehagen 21 og 23 om trærne sør for bygningene og ba om eventuelle tilbakemeldinger om felling av trær.

Styret mottok tretten svar, og svarene reflekterte om man sjeneres av trærne eller ikke. De som sjeneres ønsket felling. Seksjonseierne i nr 21 og 23. ble innkalt til møte 19. mars hvor saken ble diskutert blant ti deltakere fra disse to blokker og representanter fra styret. På møtet var det enighet om at det er behov for å beskjære de trærne som ikke felles. Representanter for styret hadde befaring 3. mars med firmaet Gårdreform Snø og Grønt som sameiet har driftsavtale med, og firmaet foretok beskjæring i begynnelsen av april. På møtet stemte 8 for at de to trærne sør for Gamlehagen 23 og som er til ulempe for beboere, felles. To stemte mot. Styret støtter den klare anbefaling om felling av to trær, og dette fremmes som forslag til årsmøtet. Ved en misforståelse ble et av disse to trærne felt av Gårdreform Snø og Grønt 3. april.

Skråningen vest for Gamlehagen 23.

Styret har også fått henvendelse om behov for å felle trær vest for Gamlehagen 23, dvs. på sameiets tomt på utsiden av gjerdet. Dette er til høyre for stien opp til barnehagen. På denne bakgrunn innkalte styret de fire seksjonseierne i nr. 23 som har leilighet ut mot dette området til møte 1. april. Tre av dem møtte og det ble også gjennomført befaring. Deltakerne diskuterte seg frem til en felles anbefaling. Det er lønnetrær som begynner å bli høye, og det er ønskelig at de blir beskåret i høyden. Dette vil styret følge opp. Ønskene om felling må legges frem for årsmøtet, og de fremgår av forslaget nedenfor som støttes av styret.

Kombinasjonen av felling og beskjæring vil gi bedre solforhold, hemme innsyn, men også sikre utsikt til pene trær.

Skråningen mellom Gamlehagen 19, 21 og 23 og barnehagen

Skråningen har blitt utilgjengelig på grunn av krattskog som vokser tett. Det står en benk i skråningen, men det er ikke fristende å bruke den. Det står to råtne trær der som representerer en risiko fordi de kan falle ned. Det er behov for å felle disse trærne. Under befaringen 1. april var det seksjonseiere som tilbød seg å fjerne krattet under sameiets dugnad 12. mai.

Konsekvenser:
Som nevnt er to av trærne til ulempe for noen av seksjonseierne/beboerne i Gamlehagen 23. Felling er etter styrets mening det beste. Ellers vil det måtte foretas hyppige beskjæringer av disse to trær. Som nevnt – i 2003 hadde man neppe sett for seg at trærne skulle bli så store.

«Krattet» vest for Gamlehagen 23 og ved grillplassen bør holdes nede for at områdene skal fremstå som velholdte.

Styrets forslag til vedtak:
1. To trær sør for Gamlehagen 23 felles.
2. Den tregruppen som står tett på stien og øverst oppe i det aktuelle området vest for Gamlehagen 23, felles. Kratt/lavere trevekster mellom stien og gjerdet fjernes også.
3. To råtne trær felles og krattet fjernes/felles ved grillplassen.

SAK NR 6

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENES § 13. UTVENDIGE FELLESAREALER

Bakgrunn:
En seksjonseier har i e-post 20.02.25 foreslått endringer i vedtektenes § 13.Se vedlegg.

Detaljer:
Vedtektenes § 13, Utvendig fellesarealer, lyder slik:

> Eierseksjonslovens § 25 legges til grunn for bruk av utvendig fellesareal. I tillegg gjelder:
> **a)** Det er ikke tillatt å foreta klipping eller beskjæring av blomster, busker og trær uten styrets godkjenning.
> **b)** Felling av trær skal godkjennes av årsmøtet om ikke trærne er i en slik befatning at felling må skje umiddelbart av sikkerhetsmessige grunner og etter at styret har tillatt dette.
> c) Graving / fylle opp masser, beplante eller utplassere gjenstander på fellesområdets uteområde er ikke tillatt uten årsmøtets godkjenning. Styret kan dog godkjenne mindre tiltak.
> **d)** Mating av dyr og fugler er ikke tillatt på sameiets uteområde.

Forslaget fra seksjonseier er at vedtektens pkt.er a) og b) samordnes og lyde slik:

> *Styret skal etter mottatt henvendelse fra beboere eller på eget initiativ sørge for godkjenning til klipping, beskjæring eller felling.*

I forbindelse med den omfattende vedtektsendring i 2018 etter at Stortinget vedtok ny revidert Eierseksjonslov i 2017, ble § 13 utarbeidet og fikk ordlyd som nevnt over.

Gjeldende vedtekt pkt a) gir styret mulighet, uten årsmøtets godkjenning, selv å gjennomføre pleie av blomster, busker og trær. Bakgrunnen for dette punkt var at enkelte seksjonseiere selv klippet busker og trær uten den nødvendige kunnskap og med et bedrøvelig resultat. Busker og trær må pleies på faglig måte og ikke av beboere uten den nødvendige kompetanse.

Vedtektens pkt b) ble av lagt inn da felling av trær kan være konfliktskapende enten om det gjelder naboer seg imellom eller i sameier og borettslag. Derfor ble dette punkt i vedtekten innarbeidet for at styret ikke selv kunne vedta felling av trær mot seksjonseieres ønske og vilje. Felling av trær kan være en stor konsekvens og det tar år før trær blir vokser til. I årsmøtet kan alle synspunkter fremmes og flertallet bestemmer, ikke en mindre gruppe (styret).

I en tidligere sak i dette årsmøte er det behandlet ev felling av trær ved Gamlehagen 21-23.

Grunnen til styrets sak i dette årsmøte er at pleie av trær og busker samt felling av trær er saker som mange seksjonseiere er opptatt av. Styret ønsket en ryddig forberedelse til denne sak der aktuelle seksjonseiere fikk anledning til å komme med innspill og forslag. Videre var det i forkant av årsmøtet også møter mellom aktuelle seksjonseiere og styret slik at man oppnådde en best mulig omforent forståelse og enighet og dermed et lavest mulig konfliktnivå.

Konsekvenser:
Forslaget fra seksjonseier kan medføre større konflikter i og med at en liten gruppe (styret) i sameie foretar felling av trær uten at seksjonseierne har fått uttalt seg og dermed skape konflikt.

Styrets forslag til vedtak:
Det foretas ingen endring av vedtektens § 13.

VEDLEGG TIL SAK NR 6

Beskjæring og felling blomster, busker og trær

Fra
thora@svele.com <thora@svele.com>
Til
nyhagenboligsameie@styremail.no <nyhagenboligsameie@styremail.no>
Dato
20.02.2025 12:45:52

Styret
Nyhagen boligsameie

Grunnet kjente problemer med å få en felles godkjenning og forståelse for klipping eller beskjæring av blomster, busker
og trær ønskes dette ansvaret legges over til styret.

I tilknytning til ordinært årsmøte 28. april 2024 ønskes følgende behandlet vedrørende endring i vedtektene:

§13 UTVENDIGE FELLESAREALER

Punkt a og b samordnes i følgende_

a. Styret skal etter mottatt henvendelse fra beboere eller på eget initiativ sørge for godkjenning til klipping, beskjæring eller felling

av trær.

Større inngrep skal forelegges beboere i sameie til uttalelse.

Punkt b) utgår

Med hilsen

Thora Svele
Gamlehagen 21

SAK NR 7

FASTSETTELSE AV STYREHONORAR PERIODEN 2024- 2025

Bakgrunn:
Som bestemt i vedtektene skal årsmøtet fastsette styrehonorar. Styrehonoraret gjelder fra årsmøte til årsmøte.

Detaljer:
Styret foreslår i sitt budsjett styrets honorar. I budsjett 2025 er dette foreslått til 220.000 kr. Styret fordeler honoraret seg imellom slik som beskrevet i orientering og informasjon om sameiet i heftet lagt i postkassene september 2022.

Ved at Nyhagen Boligsameie har et velfungerende styre sparer dette seksjonseierne for store kostnader. I motsatt fall må tjenester kjøpes inn og dette belastes den enkelte etter sameierbrøken.

Styrehonoraret er en påskjønnelse for det tillitsarbeid som gjøres og dekker enkelte mindre kostnader styremedlemmene og varamedlemmet har.

Konsekvenser:
Et riktig honorar medvirker til et velfungerende styre og en riktig godtgjørelse forplikter.

Styret forslag til vedtak:
Godtgjørelse styrehonorar settes til 220.000 kr.

SAK NR 8

BUDSJETT 2025

I tråd med vedtektenes § 7 d) legges styrets forslag til budsjett for 2025 frem for årsmøtet til behandling.

	2023	2024	2025
	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekt. og driftskostn.			
Felleskostnader	*2 873 544*	*3 062 004*	3 230 414
Andre inntekter	*2 107 069*	*648 700*	694 918
Driftsinntekter	***4 980 613***	***3 710 704***	**3 925 332**
Styrehonorar	*200 000*	*220 000*	-220 000
Personalkostnader	*28 200*	*31 020*	-31 000
Kommunale avgifter	*591 779*	*598 700*	-598 700
Vedlikehold	*2 049 515*	*758 800*	-1 131 100
Fellesavtale tv/bredbånd	*415 045*	*436 500*	-463 600
Driftskostnader	*701 424*	*721 300*	-707 900
Honorarer	*116 973*	*128 826*	-138 000
Forsikring	*182 904*	*194 000*	-235 600
Andre kostnader	*23 248*	*55 500*	-57 400
Sum driftskostnader	***4 309 088***	***3 144 646***	**-3 578 300**
Driftsresultat	***671 525***	***566 058***	**342 032**
Finansinntk. og finanskostn.			
Finansinntekter	*281*	*1 000*	0
Renteinntekter kunder	*281*	*0*	**0**
Bankrenter	*0*	*1 000*	0
Finansresultat	***281***	***1 000***	
Resultat	***671 806***	***567 058***	**342 032**

Styrets kommentarer til budsjett fremkommer bl a av foregående saker samt det som skrevet på sidene 8 og 9.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets forslag til budsjett godkjennes.

SAK NR 9

VALG AV STYRE OG VALGKOMITÈ

Styret i Nyhagen Boligsameie har i perioden 2024 – 2025 bestått av:

- Bjørnar Nordal, styreleder fra 2014. Valgt for ett år.
- Marit Kristiansen, styremedlem fra 2021. Valgt for ett år.
- Espen Amundsen, styremedlem fra 2024. Valgt for to år. Ikke på valg.
- Per Christian Mørk, styremedlem fra 2024. Valgt for to år. Ikke på valg.
- Bente R Askautrud, varamedlem fra 2024. Valgt for ett år.

I årsmøte 2024 ble det valgt en valgkomité bestående av:

- Arvid Håkelien, Gamlehagen 19 (leder)
- Harald Myhre, Gamlehagen 21
- Anne-Lise Foshaug, Gamlehagen 15
- Lillian Bjørnson, Gamlehagen 23
- Lise Bakke, Gamlehagen 19

På valg:

- Styreleder for ett år.
- Ett styremedlem for to år.
- Ett varamedlem til styret for ett år.
- Valgkomitè.

Valgkomiteens leder skriver 06.03.25 til styret:

Valgkomiteen var tidlig klar over at å finne kandidater/beboere til årets valg i Sameiets styre kunne bli vanskelig. Til valget skulle velges Styreleder for 1 år, Styremedlem for 2 år, og Varamedlem for 1 år.

Det ble avholdt 3 møter i komiteen den 12 og 24 Februar, og 3 Mars.

Vår nåværende styreleder ble forespurt av valgkomiteens leder tidlig i vårt arbeid om han kunne tenke seg å stille til valg som leder. Han sa seg ikke uvillig til det samtidig som han gjorde oss oppmerksom på at det ville medføre en større kostnad for oss siden han har flyttet ut fra Nyhagen sameie. Hvor mye dette vil koste Sameiet kan ikke sies helt eksakt. Det blir da en form for innleie med de kostnadene det vil medføre.

Valgkomiteen synes det var godt å ha den muligheten i tilfelle vi ikke fikk noen andre beboere til å stille til valg som leder. Det viste seg også etter hvert at vi ikke fikk noen kandidater som ville påta seg dette.

Vi synes Sameiets medlemmer bør informeres om situasjonen vi befinner oss i. Realiteten kan bli at ledervervet må leies fra eksternt firma i fremtiden.

Det vil også være fint for sittende valgkomite at det kan komme inn et hint fra beboere om mulige kandidater som kan forespørres.

Valgkomitéen foreslår til styret:

- Bjørnar Nordal, innleid.
- Steinar Rein, Gamlehagen 21, styremedlem for to år.
- Arvid Håkelien, Gamlehagen 23, som varamedlem for ett år.

Valgkomiteen foreslår seg gjenvalgt med unntak av et medlem som har trukket seg.

- Arvid Håkelien, Gamlehagen 19 (leder)
- Anne-Lise Foshaug, Gamlehagen 15
- Lillian Bjørnson, Gamlehagen 23
- Lise Bakke, Gamlehagen 19

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Nyhagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhagen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

VEDTEKTER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 9. april 2018. Sist revidert 22. april 2024.

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Nyhagen Boligsameie.

§ 2. EIERFORHOLD

a) Sameiet består av 74 eierseksjoner under gnr 159, bnr 366 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.
b) Seksjonseieren har enerett til bruk av
   - bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
   - bod i garasjekjeller
   - biloppstillingsplass i garasjekjeller/under tak (gjelder 48 seksjoner)
   - biloppstillingsplass ute (gjelder 20 seksjoner)

alt i henhold til kjøpekontrakt og tinglyste dokumenter
c) Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen i tråd med eierseksjonslovens § 25.

§ 3. FORMÅL

Nyhagen Boligsameie skal ha en seniorprofil. Ellers legges eierseksjonslovens § 1 til grunn.

§ 4. SEKSJONSEIERNES (MEDLEMMENES) PLIKTER OG RETTIGHETER

Seksjonseiere og de som seksjonseier lar bruke seksjonen, er forpliktet til å rette seg etter disse vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av16. juni 2017 samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.

§ 5. ERVERV OG UTLEIE AV SEKSJONER

a) Styret skal godkjenne både ny seksjonseier og ny leier av en seksjon, men styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Nektelse av ny seksjonseier og ny leietaker må styret fremsette innen åtte dager etter at styret har mottatt søknaden. I motsatt fall anses søknaden som akseptert. Dette punkt gjelder også utleie av garasje- og parkeringsplass til personer som ikke bor i sameiet.
b) Den som selger seksjonen, og den som leier ut seksjonen, plikter begge å orientere kjøper/ leietaker om sameiets vedtekter og ordensregler, spesielt at sameiet har en seniorprofil.
c) Seksjonseier er ansvarlig for at den eller de som bruker seksjonen herunder besøkende, følger vedtektene, ordensreglene, regler og vedtak som fattes i årsmøtet og styrets beslutninger.
d) Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig dersom brukere av seksjonen foretar handlinger enten uaktsomt eller med overlegg i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også ved utleie av garasje- og parkeringsplass.
e) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte i tråd med Eierseksjonslovens § 63 a. Dette gjelder også eierskifte ved reseksjonering av garasje- og parkeringsplasser.
f) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt.

§ 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Felleskostnader fordeles etter sameierbrøken med unntak av
a) Grunnkostnadene til kabel-TV og bredbånd fordeles likt per seksjon.
b) Kostnadene for direktevarsling til brannvesenet fordeles likt per seksjon.
c) Løpende kostnader til drift og vedlikehold av parkerings- og garasjeplass legges til seksjonens andel fellesutgifter, jf §§ 2 og 16.

Styret fastsetter månedlig akontobeløp for å dekke opp felleskostnader.

Fellesinntekter inngår i sameiets regnskap.

Ellers legges eierseksjonslovens § 29 til grunn.

§ 7. ÅRSMØTET

Eierseksjonslovens Kapittel VI (§§ 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 og 53) legges til grunn med følgende tillegg:
a) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst ¼ av stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre stemmeberettigede møter skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen i neste årsmøte eller på et ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning.
b) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Seksjonseier som ikke kan møte i årsmøtet, kan velges dersom vedkommende skriftlig samtykker.
c) Ingen fullmektig kan inneha mer en to fullmakter.
d) I tillegg til de saker som fremkommer i eierseksjonslovens § 44, andre ledd, skal årsmøtet behandle styrets årsrapport, styrets forslag til budsjett og styrets godtgjørelse.

§ 8. STYRET

a) Styrets sammensetning er 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Styrets velges av årsmøtet. Tjenestetiden for styreleder er ett år mens de øvrige styremedlemmer er to år. For å opprettholde kontinuiteten i styret velges to styremedlemmer for to år ved årsmøtet. Det velges også et varamedlem til styret for ett år. Styret fordeler seg imellom verv og oppgaver.
b) Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
c) Styret fungerer som valgkomité om ikke styret eller årsmøtet velger å opprette egen valgkomité.
d) Ellers legges eierseksjonslovens kapittel VII (§§ 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60) til grunn for styrets arbeid og ansvar samt eierseksjonslovens § 64.

§ 9. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Eierseksjonslovens kapittel VIII (§§ 61, 62 og 63) og kapittel IX (§§ 64 og 65) legges til grunn.

Sameiet skal ha forretningsfører og det er styrets ansvar å engasjere denne.

§10. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Eierseksjonslovens § 32 legges til grunn med følgende tillegg:
a) Gulv, panel- og skillevegger i forbindelse med balkongen/terrassen med unntak av maling/behandling av panel- og skillevegger som skal skje for hele sameiet samlet, jf § 11 a).
b) Balkongrekkverk og håndløper.

c) Avtrekksvifte fra kjøkken og bad plassert på taket med tilhørende kanaler.
d) Monitor i leiligheten og ringeknappen ved inngangsdør til leiligheten.
e) Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene.

§ 11. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLD OG UTBEDRE FELLESAREALER M M

Eierseksjonslovens § 33 legges til grunn med følgende tillegg:
a) Sameiet besørger utvendig behandling/maling av vinduene, panel- og skillevegger. Dette gjelder alle balongtak, også de som tilhører seksjonene. Årsmøtet vedtar tidspunktet og beslutter kostnadsdekningen.
b) Utvendig farge på vinduene, panel- og skillevegger samt tak på balkongen fastsettes av årsmøtet.
c) Takpapp under terrassebord for seksjoner i 4. etg vedlikeholdes av sameiet. Dog er seksjonseier for seksjoner i 4. etg ansvarlig for at sluk på terrassen holdes åpne.
d) Dersom seksjonseier for seksjoner i 4. etg ønsker å skifte terrassebord, eller foreta andre vesentlige arbeider med terrassegulvet skal styret i god tid varsles om slike arbeider.
e) Dersom seksjonseier nevnt i pkt d) ovenfor foretar vesentlige arbeider med terrassegulvet uten å ha varslet styret, vil eierseksjonslovens § 34 (erstatningsansvar) kunne gjøres gjeldende dersom skade oppstår i bygningen og/eller underliggende seksjoner. Dette gjelder også utbedring av takpappen.

§ 12. FORSIKRING OG ERSTATNINGSANSVAR

a) Styret er ansvarlig for at sameiet er forsikret på en tilfredsstillende måte herunder fullverdiforsikring av bygningene. Styret fastsetter egenandelen.
b) Dersom seksjonseier nyttiggjør seg av sameiets forsikring, blir den til enhver tid gjeldende egenandel å betale.
c) For å kunne benytte seg av sameiets forsikring må seksjonseier ha ivaretatt sin vedlikeholdsplikt, se vedtektens § 10.
d) Dersom seksjonseier eller den som seksjonseier har latt disponere seksjonen, har opptrådt uaktsomt eller kritikkverdig i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli gjort erstatningsansvarlig.
e) For tap som oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold gjelder et såkalt kontrollansvar som følger av eierseksjonslovens § 34 og § 35.
f) Dersom sameiets forsikring skal brukes skal seksjonseier snarest mulig melde dette til styret. Styret sørger for å melde skaden til forsikringsselskapet og sørger for nødvendig koordinering. Seksjonseier skal kun forholde seg til styret.

§ 13. UTVENDIGE FELLESAREALER

Eierseksjonslovens § 25 legges til grunn for bruk av utvendig fellesareal. I tillegg gjelder:
a) Det er ikke tillatt å foreta klipping eller beskjæring av blomster, busker og trær uten styrets godkjenning.
b) Felling av trær skal godkjennes av årsmøtet om ikke trærne er i en slik befatning at felling må skje umiddelbart av sikkerhetsmessige grunner og etter at styret har tillatt dette.
c) Graving / fylle opp masser, beplante eller utplassere gjenstander på fellesområdets uteområde er ikke tillatt uten årsmøtets godkjenning. Styret kan dog godkjenne mindre tiltak.
d) Mating av dyr og fugler er ikke tillatt på sameiets uteområde.

§ 14. SEKSJONSEIERS ENERETT TIL UTVENDIG Å BRUKE DELER AV FELLESAREALER

Seksjoner i 1. etg som har en tinglyst og målsatt eksklusiv bruksrett til fastsatt uteareal i tilknytning til terrassen, kan ikke gjerde inn dette uteareal og ingen form for byggverk tillates.

a) Seksjonseier kan etter godkjenning av styret:
   - Plante hekk innenfor dette areal, helt eller delvis. Slik hekk må holdes innenfor en høyde på 2,0 meter. Dette gjelder også hekk for å avgrense det eksklusive bruksareal.
   - Plante blomster som blir høyere enn 0,5 meter, busker og trær og holde dette innenfor en høyde på 2,0 meter.
   - Foreta utvidelse av platting på bakkeplan eller endre materiale for oppholdsplass ute helt eller delvis.
b) Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for all beplantning, herunder plenen, innenfor det areal som brukes eller har naturlig grense. For det areal som ikke brukes skal det være opparbeidet plen og plenen vedlikeholdes av sameiet.
c) Seksjonseiere med uteareal mot fjellet, Gamlehagen 15, eller mot hekken/veien, Gamlehagen 17 og 19, har vedlikeholdsplikt for dette utearealet.
d) Dersom seksjonseier ikke overholder vedlikeholdsplikten eller de fastsatte maksimale høyder på beplantningen, kan årsmøtet kreve vedlikehold utført eller beplantning fjernet for seksjonseiers regning.

§ 15. MONTERINGER PÅ FASADER. SOLAVSKJERMING.

a) Det er ikke tillatt å montere eller sette opp bygningsmessige eller andre faste installasjoner på bygningenes fasader uten årsmøtets godkjenning. Dette gjelder også oppsetting av avskjerming på balkong-rekkverk. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi midlertidig dispensasjon.
b) Montering/oppsetting av solavskjerming skal godkjennes av styret. Dette gjelder også fornyelse og utskifting samt annen avskjerming.
c) Som fasade regnes også vegg, herunder skillevegger, på balkongene/terrassene som er høyere enn rekkverk.

§16. GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER (BILOPPSTILLINGSPLASSER)

a) De seksjoner som i forbindelse med seksjoneringen har fått tillagt enerett til bruk av biloppstillingsplass enten i garasjekjeller eller ute, se vedtektenes § 2, kan ikke overføre/selge/bytte biloppstillingsplassen til andre enn seksjonseiere i Nyhagen Boligsameie. Slik overføring/salg/bytte skal skje gjennom reseksjonering, og alle kostnader bæres av partene. Kopi av ferdig tinglyst reseksjoneringsbegjæring skal sendes styret uten unødig opphold.
b) Tiltak for biloppstillingsplassene legges frem for årsmøtet med forslag til kostnadsdekning.
c) Ved lading av elbil og hybrider skal dette skje ved bruk av godkjent hjemmelader. Styret skal på forhånd godkjenne slik installasjon. Ladepunktet skal koples over seksjonens egen strømmåler, og alle kostnader til installasjon og drift er uten noen utgift for sameiet. Dette gjelder også elektriske rullestoler om slik ladning ikke skjer i egen bolig.

§ 17. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Eierseksjonslovens § 26 legges til grunn. I tillegg gjelder:
a) Dersom en seksjonseier som har behov for tilrettelagt parkeringsplass stilles en av parkeringsplassene for besøkende til disposisjon mot at eventuell egen fastsatt uteparkeringsplass brukes til parkeringsplass for besøkende. Styret avgjør hvilken dokumentasjon som kreves av den som har slikt behov. Videre avgjør styret slik disponering og eventuelt bytte med seksjonseieren.

b) Alle kostnader med skilting og oppmerking for slik tilrettelagt parkeringsplass bæres av seksjonseier selv. Også fjerning av skiltingen når behovet ikke lenger er aktuelt, bæres av seksjonseieren.

§ 18. BRANNVERN

a) Boligene i sameiet skal ha brannalarmanlegg med detektorer og direktevarsling til brannvesenet. Kostnadene til drift og vedlikehold av brannalarmanlegget inngår i sameiets felleskostnader. Direktevarsling til brannvesenet fordeles likt per seksjon.
b) Styret er ansvarlig for sameiets brannvernarbeid herunder branninstruksen. Et av styrets medlemmer utpekes som brannvernansvarlig med et annet styremedlem som stedfortreder.
c) Seksjonseierne er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin bruksenhet herunder at oppbevaring av brannfarlige væsker og stoffer skjer i tråd med reglene som gjelder for væsken eller stoffet. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for det branntekniske utstyret med unntak av branndetektoren(e) i boligen. Seksjonseieren eller brukeren av bruksenheten må ikke foreta utkopling eller andre tiltak med detektoren(e).
d) Brannalarm som utløses av os og røyk fra matlaging, støv fra pussarbeider, røyking eller annen uaktsom utløsning blir belastet den enkelte seksjonseier dersom utrykning fra brannvesenet skjer.
e) Seksjonseier eller den som seksjonseier lar bruke leiligheten er årsak til unødig utløsing av brannalarmanlegget, med utrykning fra brannvesenet eller ikke, eller forårsaker feil i brannalarmanlegget, kan av styret ilegges et gebyr for det arbeid som påføres styret og sameiet. Styret fastsetter gebyrets størrelse i hvert enkelt tilfelle.

§ 19. KABEL-TV OG BREDBÅND

Endring i leveransen av kabel-TV og bredbånd, endring av leverandør og endring med hensyn til andre tekniske løsninger, må godkjennes av årsmøtet.

§ 20. LÅSER, NØKLER OG GARSJEPORTÅPNER

a) Låser og nøkler til egen inngangsdør samt postkasse er seksjonseiers ansvar.
b) Låser og nøkler til sameiets fellesareal og garasjeportåpner er sameiets ansvar.
c) Dersom nøkkel, elektronisk brikke eller portåpner tapes, må dette umiddelbart meldes til styret. Hvis det blir nødvendig å forandre låsesystemet, kan seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
d) Nøkler til fellesarealene/garasje er bare for eiere/beboere og må ikke leveres ut til andre uten styrets godkjenning.
e) Styret vedtar prosedyrer for bestilling av nøkler, systemlåser og garasjeportåpnere.

§ 21. TVISTER

Eventuelle tvister i sameierforholdet søkes primært løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem, avgjøres tvister i de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting er eneste verneting.

§ 22. ENDRING AV VEDTEKTENE

Eierseksjonslovens § 27, annet avsnitt, legges til grunn.

Revisjon 08.06.20: Endring i § 5 e). Ny § 5 f). Tillegg til § 7 d).
Revisjon 05.07.21: Ny § 12 f).
Revisjon 25.04.22: § 8 a) 3 styremedlemmer og ny § 8 b). § 16 c) Første to setninger nye.
Revisjon 22.04.24: Ny § 10 e) og ny § 18 e).

ORDENSREGLER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøtet 9. april 2018. Sist revidert 22. april 2024.

1. INNLEDNING

a) Nyhagen Boligsameie er et sameie med seniorprofil, jf vedtektenes § 3. Seniorprofilen skal respekteres. Med dette menes at kravet til ro, begrensning av støyende aktiviteter osv i større grad skal ivaretas mer enn det som er normalt. Behovet for trygghet er sentralt i sameiets drift, og alle beboere skal sikres et godt bomiljø.
b) Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealet samt også ansvarlig for at reglene blir overholdt av disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av sameiets vedtekter og ordensregler, jf vedtektenes § 12.

2. RO OG OPPUSSINGSARBEIDER

a) Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
b) Høylytte samtaler på terrasser og balkonger må ikke forekomme.
c) Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt i tidsrommet kl. 19.00 - kl. 08.00 på hverdager samt alle helligdager.
d) Skal det foretas større arbeider i leiligheten skal styret og blokken varsles i god tid. En antatt fremdriftsplan fremlegges for styret til godkjenning. Arbeidene må ikke stride mot lover og sameiets regler herunder parkering, avfallshåndtering og bruk av åpen inngangsdør. (ordensreglenes pkt.er 5, 10, 13 og 14). Arbeidene skal utføres i normalarbeidstiden. Dog er pkt c) ovenfor absolutt. Plassering av materialer og avfall tillates bare etter nærmere godkjenning av styret. Avfall i forbindelse med byggearbeidene borttransporteres fortløpende samt løpende rydding og nødvendig vask av fellesareal og feiing/spyling av uteområde er seksjonseiers ansvar.

3. BRANNVERN

a) Sameiets branninstruks må følges. Vær spesielt oppmerksom på forebygging for uaktsom utløsning av brannvarslingen. Heis må ikke brukes ved brann.
b) Brannalarm kan utløses av os og røyk fra matlaging, støv fra pussarbeider o.l samt røyking. Utrykninger som er forårsaket av uaktsomhet og lignende blir belastet den enkelte seksjonseier. Kontakt brannvernansvarlig i styret ved evt. behov i forbindelse med oppussing og lignende.
c) Hold dører til/fra kjøkken lukket, sørg for god tilgang av luft fra dør/vindu, benytt maksimal åpning på spjeldet i avtrekket (vri til max) og sett avtrekksviften på høyeste hastighet til all damp/røyk er utluftet. Ha forsvarlig tilsyn med det som tilberedes på ovnen. Ikke gå ut! Rengjør filteret i avtrekket over ovnen regelmessig, det beste er å vaske det i oppvaskmaskin. Se også vedtektenes § 10, pkt c).
d) Inngangsdøren til leiligheten er branndør og må alltid holdes lukket.
e) Røyk-/branndetektor må ikke fjernes eller kobles ut.
f) Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene for å opprettholde terrassedøren som rømningsvei.
g) Oppbevaring av propangass eller annet lett antennelige stoffer og væsker skal skje etter sikkerhetsreglene som gjelder for det aktuelle stoff.
h) Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i trappeganger, inngangspartier og korridorer. Se også ordensreglenes pkt 5.
i) Se også vedtektenes § 18.

4. SIKKERHET

a) Sameiets sikkerhet avhenger i stor grad av hver enkelt seksjonseiers / leietakers påpasselighet med å holde alle fellesdører låst og at garasjeportene lukker seg.
b) Det henstilles til eierne / leietakerne om å være varsomme med hvem man slipper inn i oppgangene. Selgere ønskes ikke i oppgangene, så ta personlig imot dem du selv ønsker.
c) I de fleste leilighetene er det montert varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Disse bør ofte sjekkes for evt. lekkasje. Ved fravær over dager og lengre tid bør vannet stenges.
d) Unngå å kaste noe i toalettet som kan stoppe det til. Man må heller ikke tømme oljerester og annet fett fra matlaging i vask eller toalett da dette tetter til avløpsrørene.

5. FELLESAREALER

a) Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i trappeganger, inngangspartier og korridorer. Det skal ikke luftes ut i trappeoppgangen.
b) Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
c) Røyking i alle innvendige fellesarealer herunder garasjeanlegget og utenfor inngangsdørerene er ikke tillatt.
d) Rømningsveier skal til en hver tid være fri for gjenstander eller innretninger som rulle-stoler/rullatorer og lignende slik at rømning kan foregå uhindret. Rømningsvei er fra hver enkelt leilighets inngangsdør og ned trappen. Rømningsveier er trapperom/korridorer eller ganger merket med grønt markeringslys over dør. Heis må ikke brukes i tilfelle brann.
e) Det er ikke tillatt å sette eller henge fra seg ting som kan skape lukt i bodene.
f) Det er ikke tillatt å bruke vinduer, trapper og balkonger til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Det skal ikke henges noe over balkongrekkverkene. Lufting/tørking av tøy må foregå inne på den enkeltes balkong/terrasse.
g) Dersom inngangsdøren må stå åpen i lengre tid ved flytting, varelevering o lign må bruksinstruksen for dette følges (eget oppslag ved inngangsdøren). Dersom skade oppstår ved at instruksen ikke følges, belastes utgiftene til reparasjon seksjonseier.

6. FELLESBODER OG PARKERING/PLASSERING AV SYKLER

a) Fellesboder og innvendig sykkelparkering disponeres av oppgangens beboere slik:
   - Gamlehagen 15. Fellesbod i kjeller og sykkelparkeing i stativet i avfallsrommet.
   - Gamlehagen 17. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 21 og sykkelparkering i stativet i garasjen Gamlehagen 17.
   - Gamlehagen 19. Fellesbod i garasjen Gamlehagen 19 og fellesbod i kjeller i Gamlehagen 21. Sykkelparkering i stativ i garasjen Gamlehagen 19.
   - Gamlehagen 21. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 23 og sykkelparkering i stativ sykkelbod Gamlehagen 21.
   - Gamlehagen 23. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 23 og sykkelparkering i stativ sykkelbod Gamlehagen 21.
b) Sykkelbod i Gamlehagen 21 kan brukes av alle seksjonseiere/beboere til parkering av sykler. De som ønsker å bruke denne sykkelbod samt fellesboden i Gamlehagen 21 og ikke har nøkkel/tilgang kan bestille for egen regning inntil en slik nøkkel ved skriftlig henvendelse til styret.
c) Sykkelparkering utvendig skal skje ved inngangenes sykkelstativer.
d) Fellesboder skal ikke nyttes til varig lagring.
e) Ved den årlige vårdugnad kan styret foranledige til at lagring i strid med reglene fastsatt av styret kastes for eiers regning.
f) Sameiet er uten ansvar for det som lagres i fellesboder og sykkelparkering.
g) Styret kan om nødvendig utarbeide nærmere regler som skal være lett synlig.

7. UTEAREALER

a) Ferdsel over utvendige arealer der enkelteiere har eksklusiv bruksrett, og denne bruksretten brukes, er ikke tillatt. Jf vedtektenes § 14.
b) De som har og bruker sitt eksklusive utvendige areal, plikter å holde dette i orden og vedlike. Se vedtektenes § 14.
c) Seksjonseiere med uteareal mot fjellet (Gamlehagen 15) eller mot hekken (Gamlehagen 17 og 19) har vedlikeholdsplikt for dette utearealet. Se vedtektenes § 14.
d) Se også vedtektenes § 13 der det fremkommer bl a at mating av dyr og fugler ikke tillates på sameiets område og terrasser/balkonger.

8. BALKONGER OG TERRASSER

a) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene på balkonger og terrasser. Se også vedtektenes § 15.
b) Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverkene.
c) Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfare.
d) Mange plages av ulike typer allergi. Ta hensyn til at all røyk og os fra balkonger og terrasser kan være plagsomt for andre beboere.
e) Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper eller andre ting ut av vinduer, balkonger / terrasser, i inngangspartiet eller for øvrig på sameiets område.

9. DYREHOLD

a) Eiere som har dyr ved innflytting, vil normalt få tillatelse til å beholde dyret så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
b) Eiere som vil anskaffe nye dyr, skal melde dette til styret minimum 4 uker før anskaffelse. Før styret tar en avgjørelse, vil saken tas opp med de nærmeste naboene. Allergi er i denne sammenheng et sterkt argument mot dyrehold.

10. AVFALL

a) Oslo kommunes bestemmelser om sortering av avfall må følges.
b) I avfallsrommet skal kun kastes mat-, plast-, papir- og restavfall, i merkede beholdere. Annet avfall er ikke tillatt plassert eller lagt i avfallsrommet. Dersom dette gjøres og styret vet/finner ut hvem som la dette der, blir seksjonseier belastet for kostnadene ved bortkjøring. Pappesker og lignende må brettes/rives slik at disse tar minst mulig plass.
c) Avfall utenom det som kan legges i beholderne, må den enkelte beboer selv besørge bortkjøring av. Se pkt b) ovenfor.

11. SKILTING OG NØKLER

a) Styret besørger skilting av postkassene og omprogrammering av ringetablau. Seksjonseier betaler et fastsatt beløp vedtatt av styret for dette arbeid. Denne regel gjelder også ved utleie av boligen. Annen skilting på postkassene tillates ikke med unntak av forbehold om reklame. Styret kan godkjenne annen skilting om nødvendig. Styret kan uten videre fjerne skilting som ikke er i tråd disse regler.
b) Ved utleie av leilighet plikter eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert, se pkt a) foran. Se også vedtektenes § 5.
c) Ekstra nøkler, se egen prosedyre for bestilling av nøkler. Se også vedtektenes § 20.
d) Hvis en systemnøkkel/elektronisk brikke mistes, må dette umiddelbart meldes til styret. Hvis det blir nødvendig å forandre låsesystemet kan seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig. Se vedtektenes § 20.
e) Nøkler til fellesarealene/garasje er bare for eiere/beboere og må ikke leveres ut til andre uten styrets godkjennelse. Se vedtektenes § 20.
f) Ikke merk nøklene med navn og adresse.

12. BILBRUK PÅ SAMEIETS OMRÅDER

a) Daglig av og pålessing til leiligheter skal foregå via hovedinngang / garasje og ikke fra hagesiden.
b) Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangene til blokkene. Av- og pålasting kan skje når sjåføren er tilgjengelig.
c) Fartsgrensen på sameiets område er 20 km/time.

13. GARASJE OG PARKERING

a) Påse at garasjeporten lukker seg ved inn og utkjøring.
b) Parkering så vel inne som ute, skal skje på egen plass, og på en slik måte at man ikke sperrer eller hindrer bruken for andre. Bare merkede plasser skal brukes til parkering.
c) I garasjene er det kun tillatt å parkere motorvogner, motorsykler, tilhengere, sykler og rullestoler. All annen lagring i garasjen er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Dog er unntatt motorvognenes dekk/hjul og som skal være festet på veggen.
d) På uteparkeringsplassene skal kun parkeres registrerte motorvogner. Tilhengere, campingbiler og –vogner, større vare- og lastebiler kan kun tillates parkert i kortere perioder. Med kortere perioder menes maksimalt tre døgn. Styret kan gjøre midlertidige unntak.
e) Merking av garasje- og parkeringsplassene utover leilighetsnummereringen herunder tilleggsmerking/-skilting samt oppsetting/montering av faste installasjoner bl a elektriske tilkoplinger (se vedtektenes § 16), er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
f) Styret kan på eiers, regning og risiko foranledige til at kjøretøyer som parkerer i strid med husordensreglene og andre parkeringsbestemmelser i sameiet, blir fjernet for eiers regning.
g) Ved utleie av garasjeplass er det seksjonseier som må påse at ordensreglene følges samt at utleier må anskaffe portåpner for automatisk åpning av garasjeport til leietaker. Leietaker av garasjeplass og som ikke bor i sameiet eller i samme blokk, skal IKKE ha nøkkel. Se også vedtektens § 5.

14. GJESTEPARKERING

a) Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser til langtidsparkering, dvs. ikke utover 3 døgn. Seksjonseier/besøkende må registrere kjøretøyet som parkeres på besøksplassen i tråd med skiltingen og de fastsatte rutiner. Uregistrert parkering ilegges gebyr. Styret kan rekvirere fjerning av kjøretøyer i strid med reglene. Styret fastsetter nødvendige regler.
b) Gjesteparkeringen skal være til disposisjon for besøkende og må bare benyttes av eiere / leietakere for korte opphold. Parkering skal skje innenfor oppmerket område.
c) Trenger husstanden mer enn en parkeringsplass, må husstanden selv å sørge for å skaffe seg dette.

15. BRUK AV UTLEIELEILIGHETEN

a) Sameiets utleieleilighet består av stue/møterom med kjøkkenkrok, soverom, gang og toalett/bad.
b) Stue/møterom med kjøkkenkrok og adgang til toalett bad kan brukes vederlagsfritt til felles aktiviteter blant seksjonseiere i sameiet. Disse lokaler kan også leies inntil to døgn til private arrangementer.
c) Soverom med adgang til toalett/bad kan seksjonseiere leie sammenhengende inntil sju netter. Soverom med tilgang til toalett/bad skal primært brukes til overnatting for besøkende. Leietaker må selv holde sengetøy.
d) Det er anledning til å leie hele leiligheten samtidig med den begrensning nevnt i pkt.ene b) og c).
e) Styret kan i helt spesielle tilfeller fravike den maksimale sammenhengende leietid.

f) Styret kan foreta omdisponering av utleie av leiligheten dersom dette er nødvendig og/eller til gunst for sameiet og med informasjonsplikt i god tid til berørte brukere. En varig omdisponering ligger utenfor styrets beslutning.
g) Seksjonseiere som ikke bor i sameiet kan leie utleieleiligheten, men da først etter godkjenning av styret.
h) Leietaker av en seksjon kan også leie utleieleiligheten, men da først etter at utleier av seksjonen garanterer for oppgjør av eventuell skade, jf pkt j). Også slik utleie skal godkjennes av styret.
i) Alle skal rydde lokalene etter bruk. Møbler og inventar settes på plass etter oppsatt møbleringsplan. Leietaker skal i tillegg rengjøre lokalene etter bruk. Røyking er IKKE tillatt i lokalene. Styret fastsetter om nødvendig ordensregler utover ordensreglene.
j) Leietaker skal snarest mulig melde fra om skader og feil i leiligheten samt skade og ødeleggelse på inventar og utstyr. Styret kan kreve refundert utlegg av seksjonseier dersom skaden eller ødeleggelsen har skjedd med overlegg eller grov uaktsomhet.
k) Søknad om bruk av lokalene rettes til styret eller den styret har oppnevnt til å forestå utleien.
l) Forhåndsreservasjon av lokalene er maksimalt 60 dager.
m) Før lokalene tas i bruk ved leie skal leieavgiften være innbetalt. Styret fastsetter hvorledes slik betaling skal skje.
n) Dersom leietaker ikke overholder disse regler eller ordensreglene, kan styret nekte utleie til vedkommende seksjonseier.
o) Årsmøtet fastsetter leieavgiften.

16. TV/BREDBÅND

a) Det må ikke gjøre endringer i det felles TV- og bredbåndanlegget uten styrets skriftlige samtykke.
b) Det utstyr som eies av leverandør av TV-signaler og bredbånd, f eks modem og ruter, tilhører leverandøren og skal følge leiligheten. Mangler utstyret er seksjonseier ansvarlig for å erstatte dette.

17. FORESPØRSLER, INFORMASJON, FORSLAG OG KLAGER

a) Alle styrets medlemmer vil være behjelpelig med svare på forespørsler. Viktig informasjon vil bli gitt på oppslagstavlene i hver oppgang. Ellers vil styret informere gjennom sameiets lukkede Facebook-gruppe. Forslag kan legges i styrets postkasse eller sendes til sameiets e-postadresse.
b) Styrets fremgangsmåte vedr klagebehandling vedtatt av styret 24.10.18 legges til grunn.
c) Alle klager skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser legges bort.

18. OPPFØLGING AV ORDENSREGLENE

a) Alle som oppholder seg i sameiets bygninger og på sameiets uteområde, plikter å rette seg etter ordensreglene.
b) Ved brudd på ordensreglene kan styret treffe nødvendige tiltak etter først å ha gitt seksjonseieren rimelig frist til å rette opp forholdet.
c) Styret kan for seksjonseiers regning få kvalifisert personell til å rette opp i forholdet dersom seksjonseier ikke følger opp pålegg gitt av styret, jf pkt b) ovenfor.

19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Ordensreglene endres av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i tråd med eierseksjonslovens § 28.

Ordinært årsmøte

Nyhagen Boligsameie

Mandag 28. april 2025 kl 19.00 i Lambertseter kirke, Kirkestuen

Merknad:
Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Sameiets vedtekter har bestemmelse at en fullmektig ikke kan inneha mer en to fullmakter.

,,,

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Nyhagen Boligsameie
Tid: 28.04.2025
Sted: Lambertseter Kirke, Kirkestuen

1. Konstituering

- 34 seksjoner var representert, hvorav 5 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lars-Erik Stål ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

2. Styrets årsrapport for 2024
Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
Styret foreslår slikt vedtak:
1. Regnskapet viser et overskudd på kr. 879 442,- og disponible midler/egenkapital på kr 1 830 768,-.
2. Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
3. Regnskapet 2024 godkjennes

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

4. Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025 – 2035
Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet slutter seg til styrets *Langtidsplan for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035,* som vist i vedlegget herunder antatte kostnader og tidsplanen for gjennomføring.
2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltakene listet opp under pkt 1 og i tråd med tidsplanen.
3. Om nødvendig kan styret foreta endringer i planen.
4. Kostnadene dekkes inn der budsjett 2025 legges som grunnlag for sameiets drift hvert år i hele perioden, tillagt forventet årlig prisstigning og ytterligere økning med ca 3 - 5 % for å dekke opp planens samlede kostnader.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5. Eventuell felling av trær ved Gamlehagen 23, samt noe kratt

Styrets forslag til vedtak

1. To trær sør for Gamlehagen 23 felles.
2. Den tregruppen som står tett på stien og øverst oppe i det aktuelle området vest for Gamlehagen 23, felles. Kratt/lavere trevekster mellom stien og gjerdet fjernes også.
3. To råtne trær felles og krattet fjernes/felles ved grillplassen.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt mot en stemme.

6. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENES § 13. UTVENDIGE FELLESAREALER

Styrets forslag til vedtak
Det foretas ingen endring av vedtektens § 13.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

7. Fastsettelse av styrehonorar perioden 2024-2025

Styret forslag til vedtak:
Godtgjørelse styrehonorar settes til 220.000 kr.

Vedtak:
Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. Budsjett 2025
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.
Budsjettet viser et overskudd på kr 342032 og 5,5% økning i felleskostnader fra 01.01.2025 i iht. styrets ønske.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til budsjett godkjennes.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

9. VALG AV STYRE OG VALGKOMITE

Før valg av innleid styreleder ble det kort orientert om kostandsøkningen ved å velge innleid styreleder. Styre ble deretter valgt ved akklamasjon:

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørnar Nordal (innleid)	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Steinar Rein	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Per Christian Mørk	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Espen Amundsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Arvid Håkelien	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Som valgkomité ble følgende valgt ved akklamasjon:

Leder	Arvid Håkelien
Medlem	Anne-Lise Foshaug
Medlem	Lise Bakke
Medlem	Lars-Erik Ståhl

Samtlige i valgkomitéen ble valgt for 1 år.
I tillegg ble følgende vedtatt:

Årsmøtet godkjenner den innleide styreleder honoreres med kr 150 000,- fra april 2025 til april 2026. Styret gis fullmakt til å inngå nærmere avtale. Styret foretar nødvendig budsjettjustering av styrehonoraret.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:15.

Oslo 8. mai 2025

Bjørnar Nordal møteleder	Lars-Erik Ståhl seksjonseier

ORDENSREGLER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøtet 9. april 2018. Sist revidert 22. april 2024.

1. INNLEDNING

a) Nyhagen Boligsameie er et sameie med seniorprofil, jf vedtektenes § 3. Seniorprofilen skal respekteres. Med dette menes at kravet til ro, begrensning av støyende aktiviteter osv i større grad skal ivaretas mer enn det som er normalt. Behovet for trygghet er sentralt i sameiets drift, og alle beboere skal sikres et godt bomiljø.
b) Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealet samt også ansvarlig for at reglene blir overholdt av disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av sameiets vedtekter og ordensregler, jf vedtektenes § 12.

2. RO OG OPPUSSINGSARBEIDER

a) Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
b) Høylytte samtaler på terrasser og balkonger må ikke forekomme.
c) Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt i tidsrommet kl. 19.00 - kl. 08.00 på hverdager samt alle helligdager.
d) Skal det foretas større arbeider i leiligheten skal styret og blokken varsles i god tid. En antatt fremdriftsplan fremlegges for styret til godkjenning. Arbeidene må ikke stride mot lover og sameiets regler herunder parkering, avfallshåndtering og bruk av åpen inngangsdør. (ordensreglenes pkt.er 5, 10, 13 og 14). Arbeidene skal utføres i normalarbeidstiden. Dog er pkt c) ovenfor absolutt. Plassering av materialer og avfall tillates bare etter nærmere godkjenning av styret. Avfall i forbindelse med byggearbeidene borttransporteres fortløpende samt løpende rydding og nødvendig vask av fellesareal og feiing/spyling av uteområde er seksjonseiers ansvar.

3. BRANNVERN

a) Sameiets branninstruks må følges. Vær spesielt oppmerksom på forebygging for uaktsom utløsning av brannvarslingen. Heis må ikke brukes ved brann.
b) Brannalarm kan utløses av os og røyk fra matlaging, støv fra pussarbeider o.l samt røyking. Utrykninger som er forårsaket av uaktsomhet og lignende blir belastet den enkelte seksjonseier. Kontakt brannvernansvarlig i styret ved evt. behov i forbindelse med oppussing og lignende.
c) Hold dører til/fra kjøkken lukket, sørg for god tilgang av luft fra dør/vindu, benytt maksimal åpning på spjeldet i avtrekket (vri til max) og sett avtrekksviften på høyeste hastighet til all damp/røyk er utluftet. Ha forsvarlig tilsyn med det som tilberedes på ovnen. Ikke gå ut! Rengjør filteret i avtrekket over ovnen regelmessig, det beste er å vaske det i oppvaskmaskin. Se også vedtektenes § 10, pkt c).
d) Inngangsdøren til leiligheten er branndør og må alltid holdes lukket.
e) Røyk-/branndetektor må ikke fjernes eller kobles ut.
f) Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene for å opprettholde terrassedøren som rømningsvei.
g) Oppbevaring av propangass eller annet lett antennelige stoffer og væsker skal skje etter sikkerhetsreglene som gjelder for det aktuelle stoff.
h) Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i trappeganger, inngangspartier og korridorer. Se også ordensreglenes pkt 5.
i) Se også vedtektenes § 18.

4. SIKKERHET

a) Sameiets sikkerhet avhenger i stor grad av hver enkelt seksjonseiers / leietakers påpasselighet med å holde alle fellesdører låst og at garasjeportene lukker seg.
b) Det henstilles til eierne / leietakerne om å være varsomme med hvem man slipper inn i oppgangene. Selgere ønskes ikke i oppgangene, så ta personlig imot dem du selv ønsker.
c) I de fleste leilighetene er det montert varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Disse bør ofte sjekkes for evt. lekkasje. Ved fravær over dager og lengre tid bør vannet stenges.
d) Unngå å kaste noe i toalettet som kan stoppe det til. Man må heller ikke tømme oljerester og annet fett fra matlaging i vask eller toalett da dette tetter til avløpsrørene.

5. FELLESAREALER

a) Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i trappeganger, inngangspartier og korridorer. Det skal ikke luftes ut i trappeoppgangen.
b) Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
c) Røyking i alle innvendige fellesarealer herunder garasjeanlegget og utenfor inngangsdørerene er ikke tillatt.
d) Rømningsveier skal til en hver tid være fri for gjenstander eller innretninger som rulle-stoler/rullatorer og lignende slik at rømning kan foregå uhindret. Rømningsvei er fra hver enkelt leilighets inngangsdør og ned trappen. Rømningsveier er trapperom/korridorer eller ganger merket med grønt markeringslys over dør. Heis må ikke brukes i tilfelle brann.
e) Det er ikke tillatt å sette eller henge fra seg ting som kan skape lukt i bodene.
f) Det er ikke tillatt å bruke vinduer, trapper og balkonger til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Det skal ikke henges noe over balkongrekkverkene. Lufting/tørking av tøy må foregå inne på den enkeltes balkong/terrasse.
g) Dersom inngangsdøren må stå åpen i lengre tid ved flytting, varelevering o lign må bruksinstruksen for dette følges (eget oppslag ved inngangsdøren). Dersom skade oppstår ved at instruksen ikke følges, belastes utgiftene til reparasjon seksjonseier.

6. FELLESBODER OG PARKERING/PLASSERING AV SYKLER

a) Fellesboder og innvendig sykkelparkering disponeres av oppgangens beboere slik:
   - Gamlehagen 15. Fellesbod i kjeller og sykkelparkeing i stativet i avfallsrommet.
   - Gamlehagen 17. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 21 og sykkelparkering i stativet i garasjen Gamlehagen 17.
   - Gamlehagen 19. Fellesbod i garasjen Gamlehagen 19 og fellesbod i kjeller i Gamlehagen 21. Sykkelparkering i stativ i garasjen Gamlehagen 19.
   - Gamlehagen 21. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 23 og sykkelparkering i stativ sykkelbod Gamlehagen 21.
   - Gamlehagen 23. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 23 og sykkelparkering i stativ sykkelbod Gamlehagen 21.
b) Sykkelbod i Gamlehagen 21 kan brukes av alle seksjonseiere/beboere til parkering av sykler. De som ønsker å bruke denne sykkelbod samt fellesboden i Gamlehagen 21 og ikke har nøkkel/tilgang kan bestille for egen regning inntil en slik nøkkel ved skriftlig henvendelse til styret.
c) Sykkelparkering utvendig skal skje ved inngangenes sykkelstativer.
d) Fellesboder skal ikke nyttes til varig lagring.
e) Ved den årlige vårdugnad kan styret foranledige til at lagring i strid med reglene fastsatt av styret kastes for eiers regning.
f) Sameiet er uten ansvar for det som lagres i fellesboder og sykkelparkering.
g) Styret kan om nødvendig utarbeide nærmere regler som skal være lett synlig.

7. UTEAREALER

a) Ferdsel over utvendige arealer der enkelteiere har eksklusiv bruksrett, og denne bruksretten brukes, er ikke tillatt. Jf vedtektenes § 14.
b) De som har og bruker sitt eksklusive utvendige areal, plikter å holde dette i orden og vedlike. Se vedtektenes § 14.
c) Seksjonseiere med uteareal mot fjellet (Gamlehagen 15) eller mot hekken (Gamlehagen 17 og 19) har vedlikeholdsplikt for dette utearealet. Se vedtektenes § 14.
d) Se også vedtektenes § 13 der det fremkommer bl a at mating av dyr og fugler ikke tillates på sameiets område og terrasser/balkonger.

8. BALKONGER OG TERRASSER

a) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene på balkonger og terrasser. Se også vedtektenes § 15.
b) Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverkene.
c) Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfare.
d) Mange plages av ulike typer allergi. Ta hensyn til at all røyk og os fra balkonger og terrasser kan være plagsomt for andre beboere.
e) Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper eller andre ting ut av vinduer, balkonger / terrasser, i inngangspartiet eller for øvrig på sameiets område.

9. DYREHOLD

a) Eiere som har dyr ved innflytting, vil normalt få tillatelse til å beholde dyret så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
b) Eiere som vil anskaffe nye dyr, skal melde dette til styret minimum 4 uker før anskaffelse. Før styret tar en avgjørelse, vil saken tas opp med de nærmeste naboene. Allergi er i denne sammenheng et sterkt argument mot dyrehold.

10. AVFALL

a) Oslo kommunes bestemmelser om sortering av avfall må følges.
b) I avfallsrommet skal kun kastes mat-, plast-, papir- og restavfall, i merkede beholdere. Annet avfall er ikke tillatt plassert eller lagt i avfallsrommet. Dersom dette gjøres og styret vet/finner ut hvem som la dette der, blir seksjonseier belastet for kostnadene ved bortkjøring. Pappesker og lignende må brettes/rives slik at disse tar minst mulig plass.
c) Avfall utenom det som kan legges i beholderne, må den enkelte beboer selv besørge bortkjøring av. Se pkt b) ovenfor.

11. SKILTING OG NØKLER

a) Styret besørger skilting av postkassene og omprogrammering av ringetablau. Seksjonseier betaler et fastsatt beløp vedtatt av styret for dette arbeid. Denne regel gjelder også ved utleie av boligen. Annen skilting på postkassene tillates ikke med unntak av forbehold om reklame. Styret kan godkjenne annen skilting om nødvendig. Styret kan uten videre fjerne skilting som ikke er i tråd disse regler.
b) Ved utleie av leilighet plikter eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert, se pkt a) foran. Se også vedtektenes § 5.
c) Ekstra nøkler, se egen prosedyre for bestilling av nøkler. Se også vedtektenes § 20.
d) Hvis en systemnøkkel/elektronisk brikke mistes, må dette umiddelbart meldes til styret. Hvis det blir nødvendig å forandre låsesystemet kan seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig. Se vedtektenes § 20.
e) Nøkler til fellesarealene/garasje er bare for eiere/beboere og må ikke leveres ut til andre uten styrets godkjennelse. Se vedtektenes § 20.
f) Ikke merk nøklene med navn og adresse.

12. BILBRUK PÅ SAMEIETS OMRÅDER

a) Daglig av og pålessing til leiligheter skal foregå via hovedinngang / garasje og ikke fra hagesiden.
b) Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangene til blokkene. Av- og pålasting kan skje når sjåføren er tilgjengelig.
c) Fartsgrensen på sameiets område er 20 km/time.

13. GARASJE OG PARKERING

a) Påse at garasjeporten lukker seg ved inn og utkjøring.
b) Parkering så vel inne som ute, skal skje på egen plass, og på en slik måte at man ikke sperrer eller hindrer bruken for andre. Bare merkede plasser skal brukes til parkering.
c) I garasjene er det kun tillatt å parkere motorvogner, motorsykler, tilhengere, sykler og rullestoler. All annen lagring i garasjen er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Dog er unntatt motorvognenes dekk/hjul og som skal være festet på veggen.
d) På uteparkeringsplassene skal kun parkeres registrerte motorvogner. Tilhengere, campingbiler og –vogner, større vare- og lastebiler kan kun tillates parkert i kortere perioder. Med kortere perioder menes maksimalt tre døgn. Styret kan gjøre midlertidige unntak.
e) Merking av garasje- og parkeringsplassene utover leilighetsnummereringen herunder tilleggsmerking/-skilting samt oppsetting/montering av faste installasjoner bl a elektriske tilkoplinger (se vedtektenes § 16), er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
f) Styret kan på eiers, regning og risiko foranledige til at kjøretøyer som parkerer i strid med husordensreglene og andre parkeringsbestemmelser i sameiet, blir fjernet for eiers regning.
g) Ved utleie av garasjeplass er det seksjonseier som må påse at ordensreglene følges samt at utleier må anskaffe portåpner for automatisk åpning av garasjeport til leietaker. Leietaker av garasjeplass og som ikke bor i sameiet eller i samme blokk, skal IKKE ha nøkkel. Se også vedtektens § 5.

14. GJESTEPARKERING

a) Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser til langtidsparkering, dvs. ikke utover 3 døgn. Seksjonseier/besøkende må registrere kjøretøyet som parkeres på besøksplassen i tråd med skiltingen og de fastsatte rutiner. Uregistrert parkering ilegges gebyr. Styret kan rekvirere fjerning av kjøretøyer i strid med reglene. Styret fastsetter nødvendige regler.
b) Gjesteparkeringen skal være til disposisjon for besøkende og må bare benyttes av eiere / leietakere for korte opphold. Parkering skal skje innenfor oppmerket område.
c) Trenger husstanden mer enn en parkeringsplass, må husstanden selv å sørge for å skaffe seg dette.

15. BRUK AV UTLEIELEILIGHETEN

a) Sameiets utleieleilighet består av stue/møterom med kjøkkenkrok, soverom, gang og toalett/bad.
b) Stue/møterom med kjøkkenkrok og adgang til toalett bad kan brukes vederlagsfritt til felles aktiviteter blant seksjonseiere i sameiet. Disse lokaler kan også leies inntil to døgn til private arrangementer.
c) Soverom med adgang til toalett/bad kan seksjonseiere leie sammenhengende inntil sju netter. Soverom med tilgang til toalett/bad skal primært brukes til overnatting for besøkende. Leietaker må selv holde sengetøy.
d) Det er anledning til å leie hele leiligheten samtidig med den begrensning nevnt i pkt.ene b) og c).
e) Styret kan i helt spesielle tilfeller fravike den maksimale sammenhengende leietid.

f) Styret kan foreta omdisponering av utleie av leiligheten dersom dette er nødvendig og/eller til gunst for sameiet og med informasjonsplikt i god tid til berørte brukere. En varig omdisponering ligger utenfor styrets beslutning.
g) Seksjonseiere som ikke bor i sameiet kan leie utleieleiligheten, men da først etter godkjenning av styret.
h) Leietaker av en seksjon kan også leie utleieleiligheten, men da først etter at utleier av seksjonen garanterer for oppgjør av eventuell skade, jf pkt j). Også slik utleie skal godkjennes av styret.
i) Alle skal rydde lokalene etter bruk. Møbler og inventar settes på plass etter oppsatt møbleringsplan. Leietaker skal i tillegg rengjøre lokalene etter bruk. Røyking er IKKE tillatt i lokalene. Styret fastsetter om nødvendig ordensregler utover ordensreglene.
j) Leietaker skal snarest mulig melde fra om skader og feil i leiligheten samt skade og ødeleggelse på inventar og utstyr. Styret kan kreve refundert utlegg av seksjonseier dersom skaden eller ødeleggelsen har skjedd med overlegg eller grov uaktsomhet.
k) Søknad om bruk av lokalene rettes til styret eller den styret har oppnevnt til å forestå utleien.
l) Forhåndsreservasjon av lokalene er maksimalt 60 dager.
m) Før lokalene tas i bruk ved leie skal leieavgiften være innbetalt. Styret fastsetter hvorledes slik betaling skal skje.
n) Dersom leietaker ikke overholder disse regler eller ordensreglene, kan styret nekte utleie til vedkommende seksjonseier.
o) Årsmøtet fastsetter leieavgiften.

16. TV/BREDBÅND

a) Det må ikke gjøre endringer i det felles TV- og bredbåndanlegget uten styrets skriftlige samtykke.
b) Det utstyr som eies av leverandør av TV-signaler og bredbånd, f eks modem og ruter, tilhører leverandøren og skal følge leiligheten. Mangler utstyret er seksjonseier ansvarlig for å erstatte dette.

17. FORESPØRSLER, INFORMASJON, FORSLAG OG KLAGER

a) Alle styrets medlemmer vil være behjelpelig med svare på forespørsler. Viktig informasjon vil bli gitt på oppslagstavlene i hver oppgang. Ellers vil styret informere gjennom sameiets lukkede Facebook-gruppe. Forslag kan legges i styrets postkasse eller sendes til sameiets e-postadresse.
b) Styrets fremgangsmåte vedr klagebehandling vedtatt av styret 24.10.18 legges til grunn.
c) Alle klager skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser legges bort.

18. OPPFØLGING AV ORDENSREGLENE

a) Alle som oppholder seg i sameiets bygninger og på sameiets uteområde, plikter å rette seg etter ordensreglene.
b) Ved brudd på ordensreglene kan styret treffe nødvendige tiltak etter først å ha gitt seksjonseieren rimelig frist til å rette opp forholdet.
c) Styret kan for seksjonseiers regning få kvalifisert personell til å rette opp i forholdet dersom seksjonseier ikke følger opp pålegg gitt av styret, jf pkt b) ovenfor.

19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Ordensreglene endres av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i tråd med eierseksjonslovens § 28.

VEDTEKTER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 9. april 2018. Sist revidert ordinært årsmøte 22. april 2024.

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Nyhagen Boligsameie.

§ 2. EIERFORHOLD

a) Sameiet består av 74 eierseksjoner under gnr 159, bnr 366 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.
b) Seksjonseieren har enerett til bruk av
   - bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
   - bod i garasjekjeller
   - biloppstillingsplass i garasjekjeller/under tak (gjelder 48 seksjoner)
   - biloppstillingsplass ute (gjelder 20 seksjoner)

alt i henhold til kjøpekontrakt og tinglyste dokumenter
c) Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen i tråd med eierseksjonslovens § 25.

§ 3. FORMÅL

Nyhagen Boligsameie skal ha en seniorprofil. Ellers legges eierseksjonslovens § 1 til grunn.

§ 4. SEKSJONSEIERNES (MEDLEMMENES) PLIKTER OG RETTIGHETER

Seksjonseiere og de som seksjonseier lar bruke seksjonen, er forpliktet til å rette seg etter disse vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av16. juni 2017 samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.

§ 5. ERVERV OG UTLEIE AV SEKSJONER

a) Styret skal godkjenne både ny seksjonseier og ny leier av en seksjon, men styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Nektelse av ny seksjonseier og ny leietaker må styret fremsette innen åtte dager etter at styret har mottatt søknaden. I motsatt fall anses søknaden som akseptert. Dette punkt gjelder også utleie av garasje- og parkeringsplass til personer som ikke bor i sameiet.
b) Den som selger seksjonen, og den som leier ut seksjonen, plikter begge å orientere kjøper/ leietaker om sameiets vedtekter og ordensregler, spesielt at sameiet har en seniorprofil.
c) Seksjonseier er ansvarlig for at den eller de som bruker seksjonen herunder besøkende, følger vedtektene, ordensreglene, regler og vedtak som fattes i årsmøtet og styrets beslutninger.
d) Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig dersom brukere av seksjonen foretar handlinger enten uaktsomt eller med overlegg i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også ved utleie av garasje- og parkeringsplass.
e) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte i tråd med Eierseksjonslovens § 63 a. Dette gjelder også eierskifte ved reseksjonering av garasje- og parkeringsplasser.
f) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt.

§ 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Felleskostnader fordeles etter sameierbrøken med unntak av
a) Grunnkostnadene til kabel-TV og bredbånd fordeles likt per seksjon.
b) Kostnadene for direktevarsling til brannvesenet fordeles likt per seksjon.
c) Løpende kostnader til drift og vedlikehold av parkerings- og garasjeplass legges til seksjonens andel fellesutgifter, jf §§ 2 og 16.

Styret fastsetter månedlig akontobeløp for å dekke opp felleskostnader.

Fellesinntekter inngår i sameiets regnskap.

Ellers legges eierseksjonslovens § 29 til grunn.

§ 7. ÅRSMØTET

Eierseksjonslovens Kapittel VI (§§ 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 og 53) legges til grunn med følgende tillegg:
a) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst ¼ av stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre stemmeberettigede møter skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen i neste årsmøte eller på et ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning.
b) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Seksjonseier som ikke kan møte i årsmøtet, kan velges dersom vedkommende skriftlig samtykker.
c) Ingen fullmektig kan inneha mer en to fullmakter.
d) I tillegg til de saker som fremkommer i eierseksjonslovens § 44, andre ledd, skal årsmøtet behandle styrets årsrapport, styrets forslag til budsjett og styrets godtgjørelse.

§ 8. STYRET

a) Styrets sammensetning er 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Styrets velges av årsmøtet. Tjenestetiden for styreleder er ett år mens for styremedlemmene to år. Det velges også et varamedlem til styret for ett år. Styret fordeler seg imellom verv og oppgaver.
b) Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
c) Styret fungerer som valgkomité om ikke styret eller årsmøtet velger å opprette egen valgkomité.
d) Ellers legges eierseksjonslovens kapittel VII (§§ 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60) til grunn for styrets arbeid og ansvar samt eierseksjonslovens §64.

§ 9. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Eierseksjonslovens kapittel VIII (§§ 61, 62 og 63) og kapittel IX (§§ 64 og 65) legges til grunn.

Sameiet skal ha forretningsfører og det er styrets ansvar å engasjere denne.

§10. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Eierseksjonslovens § 32 legges til grunn med følgende tillegg:

a) Gulv, panel- og skillevegger i forbindelse med balkongen/terrassen med unntak av maling/behandling av panel- og skillevegger som skal skje for hele sameiet samlet, jf § 11 a).
b) Balkongrekkverk og håndløper.
c) Avtrekksvifte fra kjøkken og bad plassert på taket med tilhørende kanaler.
d) Monitor i leiligheten og ringeknappen ved inngangsdør til leiligheten.
e) Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene.

§ 11. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLD OG UTBEDRE FELLESAREALER M M

Eierseksjonslovens § 33 legges til grunn med følgende tillegg:

a) Sameiet besørger utvendig behandling/maling av vinduene, panel- og skillevegger. Dette gjelder alle balkongtak, også de som tilhører seksjonene. Årsmøtet vedtar tidspunktet og beslutter kostnadsdekningen.
b) Utvendig farge på vinduene, panel- og skillevegger samt tak på balkongen fastsettes av årsmøtet.
c) Takpapp under terrassebord for seksjoner i 4. etg vedlikeholdes av sameiet. Dog er seksjonseier for seksjoner i 4. etg ansvarlig for at sluk på terrassen holdes åpne.
d) Dersom seksjonseier for seksjoner i 4. etg ønsker å skifte terrassebord, eller foreta andre vesentlige arbeider med terrassegulvet skal styret i god tid varsles om slike arbeider.
e) Dersom seksjonseier nevnt i pkt d) ovenfor foretar vesentlige arbeider med terrassegulvet uten å ha varslet styret, vil eierseksjonslovens § 34 (erstatningsansvar) kunne gjøres gjeldende dersom skade oppstår i bygningen og/eller underliggende seksjoner. Dette gjelder også utbedring av takpappen.

§ 12. FORSIKRING OG ERSTATNINGSANSVAR

a) Styret er ansvarlig for at sameiet er forsikret på en tilfredsstillende måte herunder fullverdiforsikring av bygningene. Styret fastsetter egenandelen.
b) Dersom seksjonseier nyttiggjør seg av sameiets forsikring, blir den til enhver tid gjeldende egenandel å betale.
c) For å kunne benytte seg av sameiets forsikring må seksjonseier ha ivaretatt sin vedlikeholdsplikt, se vedtektens § 10.
d) Dersom seksjonseier eller den som seksjonseier har latt disponere seksjonen, har opptrådt uaktsomt eller kritikkverdig i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli gjort erstatningsansvarlig.
e) For tap som oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold gjelder et såkalt kontrollansvar som følger av eierseksjonslovens § 34 og § 35.
f) Dersom sameiets forsikring skal brukes skal seksjonseier snarest mulig melde dette til styret. Styret sørger for å melde skaden til forsikringsselskapet og sørger for nødvendig koordinering. Seksjonseier skal kun forholde seg til styret.

§ 13. UTVENDIGE FELLESAREALER

Eierseksjonslovens § 25 legges til grunn for bruk av utvendig fellesareal. I tillegg gjelder:

a) Det er ikke tillatt å foreta klipping eller beskjæring av blomster, busker og trær uten styrets godkjenning.
b) Felling av trær skal godkjennes av årsmøtet om ikke trærne er i en slik befatning at felling må skje umiddelbart av sikkerhetsmessige grunner og etter at styret har tillatt dette.
c) Graving / fylle opp masser, beplante eller utplassere gjenstander på fellesområdets uteområde er ikke tillatt uten årsmøtets godkjenning. Styret kan dog godkjenne mindre tiltak.
d) Mating av dyr og fugler er ikke tillatt på sameiets uteområde.

§ 14. SEKSJONSEIERS ENERETT TIL UTVENDIG Å BRUKE DELER AV FELLESAREALER

Seksjoner i 1. etg som har en tinglyst og målsatt eksklusiv bruksrett til fastsatt uteareal i tilknytning til terrassen, kan ikke gjerde inn dette uteareal og ingen form for byggverk tillates.

a) Seksjonseier kan etter godkjenning av styret:
   - Plante hekk innenfor dette areal, helt eller delvis. Slik hekk må holdes innenfor en høyde på 2,0 meter. Dette gjelder også hekk for å avgrense det eksklusive bruksareal.
   - Plante blomster som blir høyere enn 0,5 meter, busker og trær og holde dette innenfor en høyde på 2,0 meter.
   - Foreta utvidelse av platting på bakkeplan eller endre materiale for oppholdsplass ute helt eller delvis.

b) Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for all beplantning, herunder plenen, innenfor det areal som brukes eller har naturlig grense. For det areal som ikke brukes skal det være opparbeidet plen og plenen vedlikeholdes av sameiet.

c) Seksjonseiere med uteareal mot fjellet, Gamlehagen 15, eller mot hekken/veien, Gamlehagen 17 og 19, har vedlikeholdsplikt for dette utearealet.

d) Dersom seksjonseier ikke overholder vedlikeholdsplikten eller de fastsatte maksimale høyder på beplantningen, kan årsmøtet kreve vedlikehold utført eller beplantning fjernet for seksjonseiers regning.

§ 15. MONTERINGER PÅ FASADER. SOLAVSKJERMING.

a) Det er ikke tillatt å montere eller sette opp bygningsmessige eller andre faste installasjoner på bygningenes fasader uten årsmøtets godkjenning. Dette gjelder også oppsetting av avskjerming på balkong-rekkverk. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi midlertidig dispensasjon.

b) Montering/oppsetting av solavskjerming skal godkjennes av styret. Dette gjelder også fornyelse og utskifting samt annen avskjerming.

c) Som fasade regnes også vegg, herunder skillevegger, på balkongene/terrassene som er høyere enn rekkverk.

§16. GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER (BILOPPSTILLINGSPLASSER)

a) De seksjoner som i forbindelse med seksjoneringen har fått tillagt enerett til bruk av biloppstillingsplass enten i garasjekjeller eller ute, se vedtektenes § 2, kan ikke overføre/selge/bytte biloppstillingsplassen til andre enn seksjonseiere i Nyhagen Boligsameie. Slik overføring/salg/bytte skal skje gjennom reseksjonering, og alle kostnader bæres av partene. Kopi av ferdig tinglyst reseksjoneringsbegjæring skal sendes styret uten unødig opphold.

b) Tiltak for biloppstillingsplassene legges frem for årsmøtet med forslag til kostnadsdekning.

c) Ved lading av elbil og hybrider skal dette skje ved bruk av godkjent hjemmelader. Styret skal på forhånd godkjenne slik installasjon. Ladepunktet skal koples over seksjonens egen strømmåler, og alle kostnader til installasjon og drift er uten noen utgift for sameiet. Dette gjelder også elektriske rullestoler om slik ladning ikke skjer i egen bolig.

§ 17. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Eierseksjonslovens § 26 legges til grunn. I tillegg gjelder:

a) Dersom en seksjonseier som har behov for tilrettelagt parkeringsplass stilles en av parkeringsplassene for besøkende til disposisjon mot at eventuell egen fastsatt uteparkeringsplass brukes til parkeringsplass for besøkende. Styret avgjør hvilken dokumentasjon som kreves av den som har slikt behov. Videre avgjør styret slik disponering og eventuelt bytte med seksjonseieren.
b) Alle kostnader med skilting og oppmerking for slik tilrettelagt parkeringsplass bæres av seksjonseier selv. Også fjerning av skiltingen når behovet ikke lenger er aktuelt, bæres av seksjonseieren.

§ 18. BRANNVERN

a) Boligene i sameiet skal ha brannalarmanlegg med detektorer og direktevarsling til brannvesenet. Kostnadene til drift og vedlikehold av brannalarmanlegget inngår i sameiets felleskostnader. Direktevarsling til brannvesenet fordeles likt per seksjon.
b) Styret er ansvarlig for sameiets brannvernarbeid herunder branninstruksen. Et av styrets medlemmer utpekes som brannvernansvarlig med et annet styremedlem som stedfortreder.
c) Seksjonseierne er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin bruksenhet herunder at oppbevaring av brannfarlige væsker og stoffer skjer i tråd med reglene som gjelder for væsken eller stoffet. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for det branntekniske utstyret med unntak av branndetektoren(e) i boligen. Seksjonseieren eller brukeren av bruksenheten må ikke foreta utkopling eller andre tiltak med detektoren(e).
d) Brannalarm som utløses av os og røyk fra matlaging, støv fra pussarbeider, røyking eller annen uaktsom utløsning blir belastet den enkelte seksjonseier dersom utrykning fra brannvesenet skjer.
e) Seksjonseier eller den som seksjonseier lar bruke leiligheten er årsak til unødig utløsning av brannalarmanlegget, med utrykning fra brannvesenet eller ikke, eller forårsaker feil i brannalarmanlegget, kan av styret ilegges gebyr for det arbeid som påføres styret og sameiet. Styret fastsetter gebyrets størrelse i hvert enkelte tilfelle.

§ 19. KABEL-TV OG BREDBÅND

Endring i leveransen av kabel-TV og bredbånd, endring av leverandør og endring med hensyn til andre tekniske løsninger, må godkjennes av årsmøtet.

§ 20. LÅSER, NØKLER OG GARSJEPORTÅPNER

a) Låser og nøkler til egen inngangsdør samt postkasse er seksjonseiers ansvar.
b) Låser og nøkler til sameiets fellesareal og garasjeportåpner er sameiets ansvar.
c) Dersom nøkkel, elektronisk brikke eller portåpner tapes, må dette umiddelbart meldes til styret. Hvis det blir nødvendig å forandre låsesystemet, kan seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
d) Nøkler til fellesarealene/garasje er bare for eiere/beboere og må ikke leveres ut til andre uten styrets godkjenning.
e) Styret vedtar prosedyrer for bestilling av nøkler, systemlåser og garasjeportåpnere.

§ 21. TVISTER

Eventuelle tvister i sameierforholdet søkes primært løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem, avgjøres tvister i de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting er eneste verneting.

§ 22. ENDRING AV VEDTEKTENE

Eierseksjonslovens § 27, annet avsnitt, legges til grunn.

Sak i styremøte 25.08.20, sak 66-2020.

Fastsettelse av "gebyr" for postkasseskilt m m

I årsmøtet 2020 ble ordensreglenes pkt 11 a) endret og fikk ny tekst slik:

> *Styret besørger skilting av postkassene og omprogrammering av ringetablau. Seksjonseier betaler et fastsatt beløp vedtatt av styret for dette arbeid. Denne regel gjelder også ved utleie av boligen. Annen skilting på postkassene tillates ikke med unntak av forbehold om reklame. Styret kan godkjenne annen skilting om nødvendig. Styret kan uten videre fjerne skilting som ikke er i tråd disse regler.*

Bakgrunnen for endringen fremkommer i saksfremstillingen i sak 7.

I de gamle ordensreglene sto det at *navneskilt på postkassene skal være skrifttype Arial 15, store svarte bokstaver på hvit bakgrunn.*

I forbindelse med nytt portneråpneranlegg i 2017 ble både for- og etternavn programmert. Dette skapte en del reaksjon blant flere seksjonseiere da bare etternavnet skulle vises i tablauet.

Fastsettelse av "gebyret".
Det foreslås kr 500,-. Dette skal dekke opp utgiftene til postkasseskiltet (p t 165 kr), bestilling og levering av skiltet, programmering av ringetablauet samt faktureringsgebyret til forretningsfører (p t 75 kr inkl mva).

Postkasseskiltet:
Regelen i tidligere ordensregler at navneskilt på postkassene skal være skrifttype Arial 15, store svarte bokstaver på hvit bakgrunn, videreføres. Grunnen er at noen allerede har ordnet skiltingen i tråd med denne regel.

Endring i matrise-/arbeidsfordelingen.
Anskaffelse postkasseskilt medfører noen endringer i matrise-/arbeidsfordelingen. Endringen (forslag) fremkommer i pkt.ene 19, 29 og 30 samt noen edringer i oppgavebeskrivelsen. Alle endriger merket med gult. Endringene er innarbeidet i vedlagte matrise-/arbeidsfordelingen.

Vedtak:

1. I tråd med ordensreglenes pkt 11 a) fastsetter styret dette beløp til kr 500,-.
2. Postkasseskiltene skal være skrifttype Arial 15, store svarte bokstaver på hvit bakgrunn.
3. Postkasseskiltene og navnet på ringetablauet skal kun vise etternavn om ikke seksjonseier ønsker noe annet.
4. Vedlagte revidert matrise-/arbeidsfordeling, godkjennes.

R: Gamlehagen as
v/Arne [illegible]
Kjørvadalen 20
1337 Gamle[illegible]

Dokn: 30181 Tinglyst: 10.05.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 30181
10 MAI 2002
OSLO SKIFTERETT
OG PANTEREMBETE

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr: **159** bnr: **366** Adresse : **Gamlehagen 15- 23, 1151 Oslo**

og eier av gnr : **159** bnr: **139** Adresse : **Skiferveien 21 –27, 1151 Oslo**

er følgende overenskomst opprettet :

Eier av gnr 159 bnr 366 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 159 bnr 139.
Ledningene legges etter følgende tracè :
Krysser under T- banen i retning fra vest til øst , ca 5 m sør for garasje langs T-banen i Skiferveien, herfra i retning østover ca 12 m frem til krysning av offenlige hovedledninger, med tilknytning til disse i avstand ca 4 m nord for nordvestre hjørne på Skiferveien 21.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur, oppfylling etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.
Tilknytning til offentlige hovedledninger skal anmeldes til og godkjennes av Vann- og avløpsetaten. Søknadspliktige byggetiltak skal anmeldes til og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.
Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt. Omkostninger ved beskyttelse av ledninger er ledningseiers ansvar.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstracèen i den stand det var før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Dersom det oppstår tvist vedrørende denne overenskomsten som ikke lar seg løse i minnelighet, avgjøres dette ved de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

Dato: 21/12-01
Sign: [signature]

Byggholt as
Org. nr 829 350 122
Eier av gnr 159 bnr 366
(Ledningseier)

Dato: 28/12-01.
Sign: Mary Rita Johnsen
Styreleder

Gamlehagen Borettslag
Org. nr
Eier av gnr 159 bnr 139
(Grunneier)

Foretaksnr: 948 976 331

Nestleder – [signature]
THORE HØGSETH

Stat for eiendom og utbygging v/Astri K.Wright

Oslo kommune

TINGLYST
27 FEB 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGSOKNR: 11409

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 960075070

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 159/1, 159/257 OG 159/366.

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØPSANLEGG GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN :

Overenskomst mellom gnr. 159 bnr. 366, gnr. 159 bnr. 1 og gnr. 159 bnr. 257 :

- Eier av gnr. 159 bnr. 1 og gnr. 159 bnr. 257 gir eier av gnr. 159 bnr. 366 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 159 bnr. 1 og gnr. 159 bnr. 257 fram til hovedledninger på gnr. 159 bnr. 257 (kum nr. 259).

- Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravninger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

- Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 159 bnr. 1 og gnr. 159 bnr. 257, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Doknr: 11409 Tinglyst: 27.02.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 1.10.97

For gnr. 159 bnr. 1
og bnr. 257 :

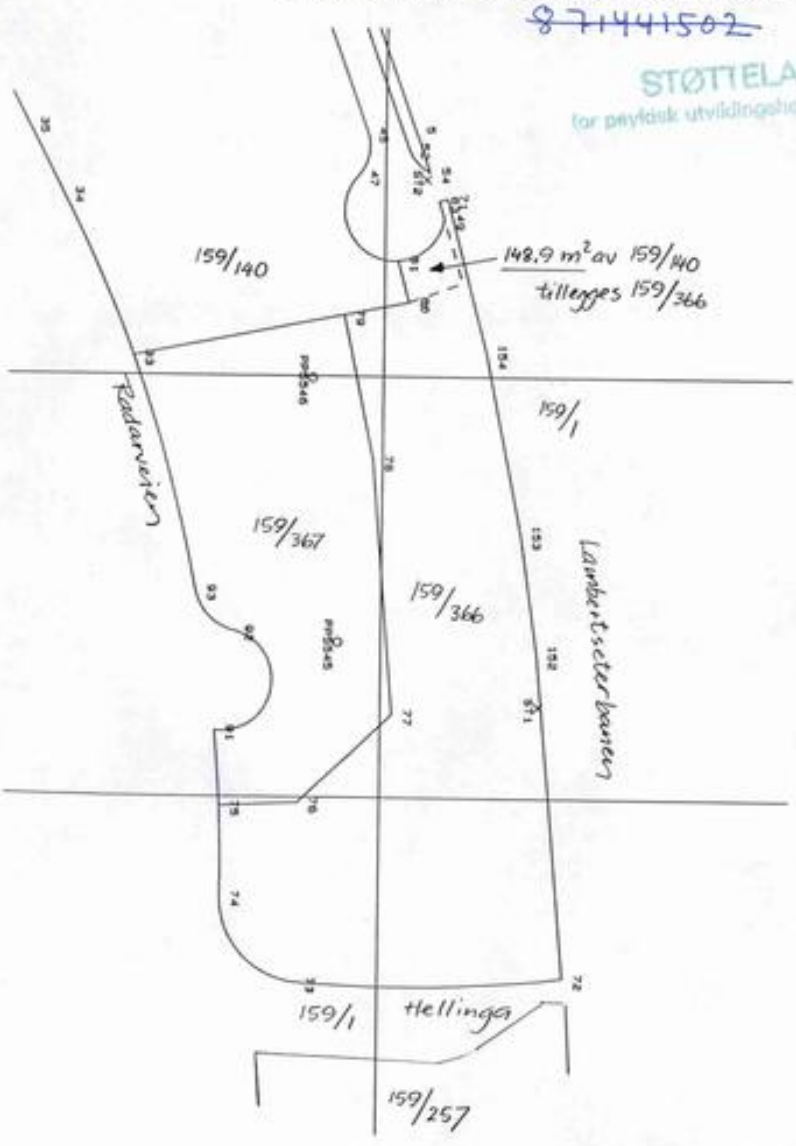
Hjemmelshaver
Oslo sporveier
Foretaksnr. eller organisasjonsnr.
958935420 Fullm. av 926

~~SKIFTELSEN~~
~~Radarveien Dagsenter~~
~~RB 91, Lambertseter~~
~~1101 OSLO~~

For gnr. 159 bnr. 257 :

Fester
Støttelaget for åndssvake
Foretaksnr. eller organisasjonsnr.
~~971441502~~

STØTTELAGET
for psykisk utviklingshemmede i Oslo



Returneres etter tinglysing til

Seniorbo as
Kjørbokollen 30
1337 Sandvika

TINGLYST
DAGBOKNR.: 14125
- 7 MAR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om

[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo kommune	159	366		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	Byggholt AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	59	BG	13	B	75	B	25	B	59	BG	37	B	68	B	49	B	72	BG
2	B	85	BG	14	B	54	BG	26	B	83	BG	38	B	54	B	50	B	71	BG
3	B	75	BG	15	B	59	BG	27	B	59	B	39	B	83	B	51	B	90	B
4	B	54	BG	16	B	107	B	28	B	110	B	40	B	54	B	52	B	60	B
5	B	59	BG	17	B	57	B	29	B	94	B	41	B	70	BG	53	B	72	B
6	B	59	B	18	B	94	B	30	B	54	B	42	B	68	B	54	B	71	B
7	B	85	B	19	B	59	BG	31	B	70	BG	43	B	54	B	55	B	90	B
8	B	75	BG	20	B	83	BG	32	B	68	BG	44	B	83	B	56	B	60	B
9	B	54	B	21	B	59	BG	33	B	54	BG	45	B	148	B	57	B	72	B
10	B	59	BG	22	B	59	B	34	B	83	BG	46	B	79	B	58	B	71	B
11	B	59	B	23	B	83	BG	35	B	54	B	47	B	90	BG	59	B	112	B
12	B	85	B	24	B	59	B	36	B	70	BG	48	B	60	BG	60	B	98	B

Sum tellere: 4364 = nevner: 4364 fortsettes side 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 14125 Tinglyst: 07.03.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 22.11.2002

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3 4

Returneres etter tinglysing til

Seniorbo as
Kjørbokollen 30
1337 Sandvika

Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	159	366		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	Byggholt AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	90	BG	13	B	112	B	25				37				49			
2	B	60	BG	14	B	98	B	26				38				50			
3	B	72	BG	15				27				39				51			
4	B	71	BG	16				28				40				52			
5	B	90	B	17				29				41				53			
6	B	60	B	18				30				42				54			
7	B	72	B	19				31				43				55			
8	B	71	B	20				32				44				56			
9	B	90	B	21				33				45				57			
10	B	60	BG	22				34				46				58			
11	B	72	B	23				35				47				59			
12	B	71	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1089 = nevner: 1089 5453/5453

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
22.11.2002	

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 2 av 34

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [v] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika 22.11.2002	LISE Wiik ifølg Spesialfullmakt datert 05.10 2001	

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 3 av 3
3 av 4

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
159	366			Oslo

Dato	Stempel og underskrift
5/3-2003	Berit Danielsen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

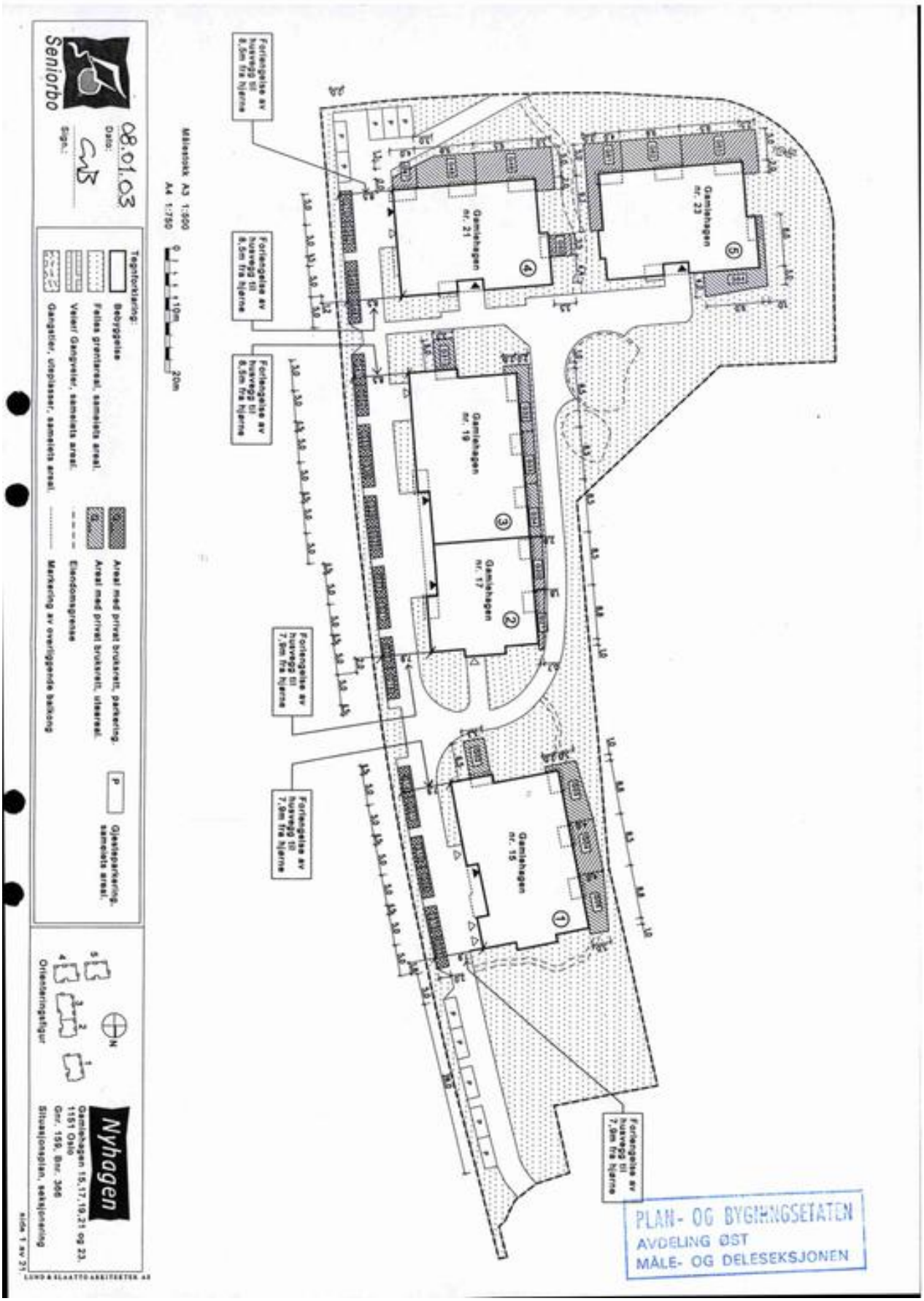
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

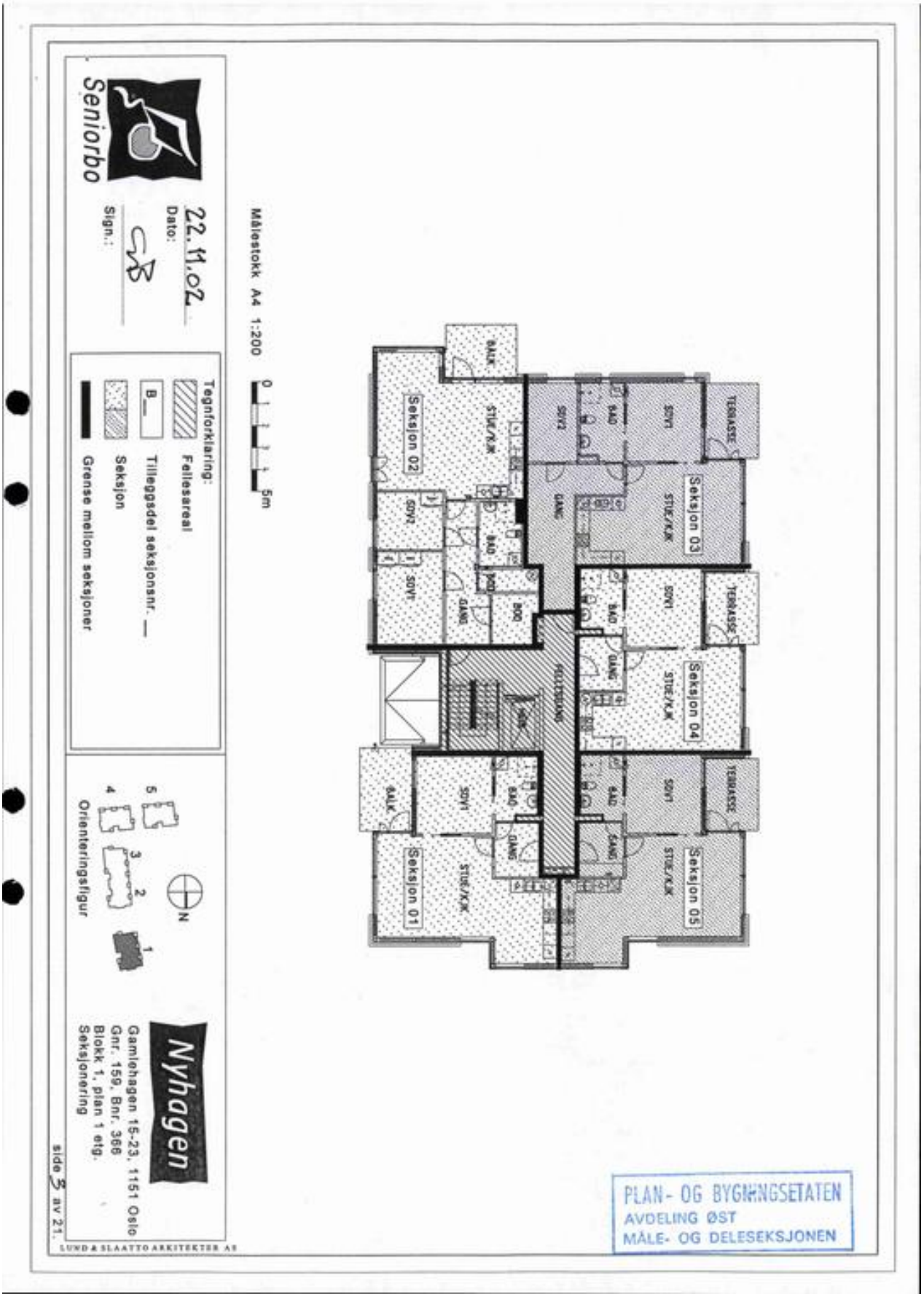
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
22.11.2002	

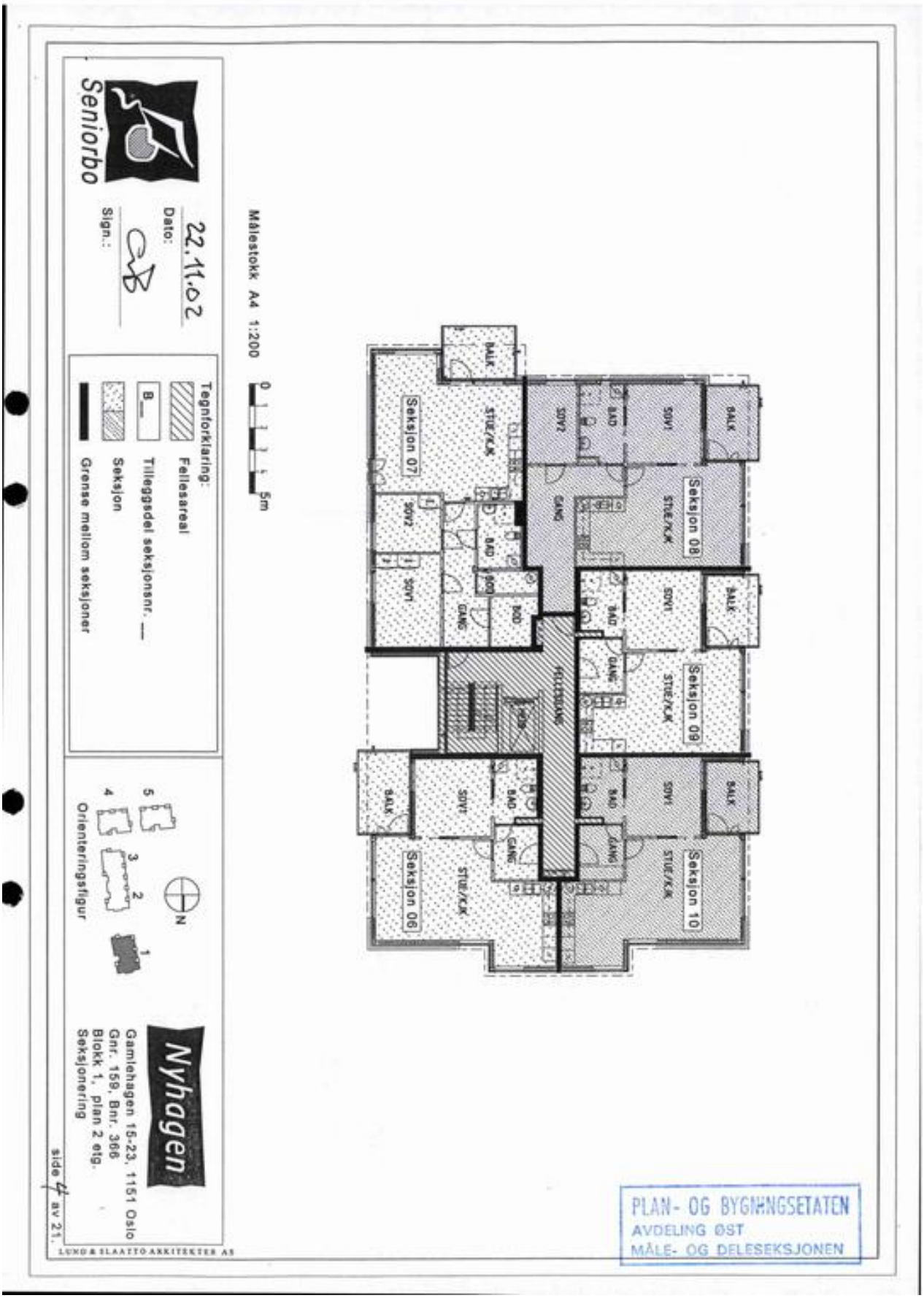
Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

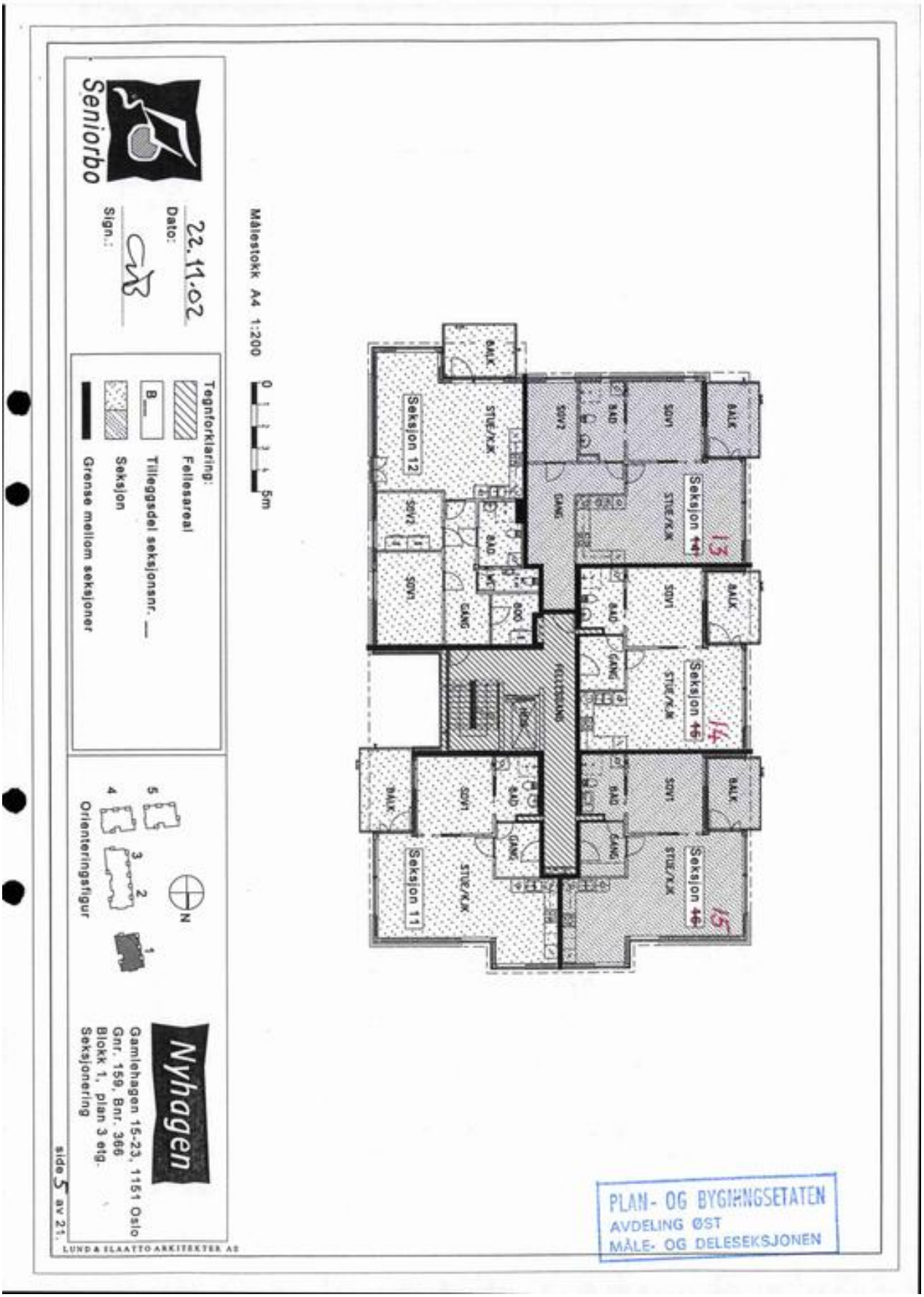
Side 3 av 3

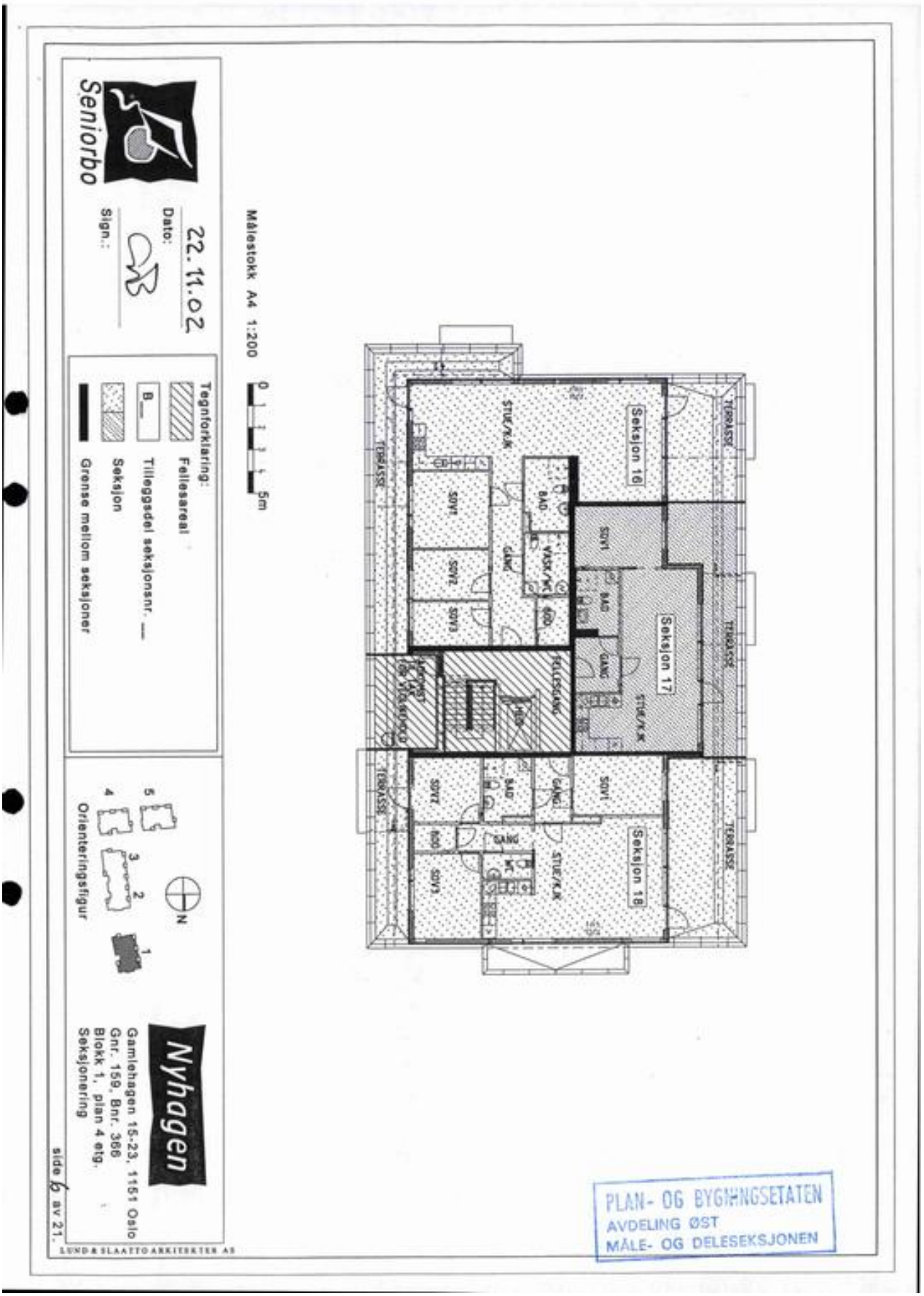

Seniorbo
08.01.03
Dato:
Sign.:
Målestokk A3 1:500
A4 1:750
0 5 10m 20m
Tegnforklaring:
Bebyggelse
Felles grenseareal, sameiets areal.
Veier/ Gangveier, sameiets areal.
Eiendomsgrense
Gangstier, uteplasser, sameiets areal.
Areal med privat bruksrett, parkering.
Areal med privat bruksrett, uteareal.
Garasjeparkering, sameiets areal.
Markering av overliggende balkong
Nyhagen
Gamlehagen 15,17,19,21 og 23.
1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Situasjonsplan, seksjonering
Orienteringsfigur
side 1 av 2
Gamlehagen nr. 15
Gamlehagen nr. 17
Gamlehagen nr. 19
Gamlehagen nr. 21
Gamlehagen nr. 23
Forlengelse av huskrogg til 8,5m fra hjørne
Forlengelse av huskrogg til 7,5m fra hjørne
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

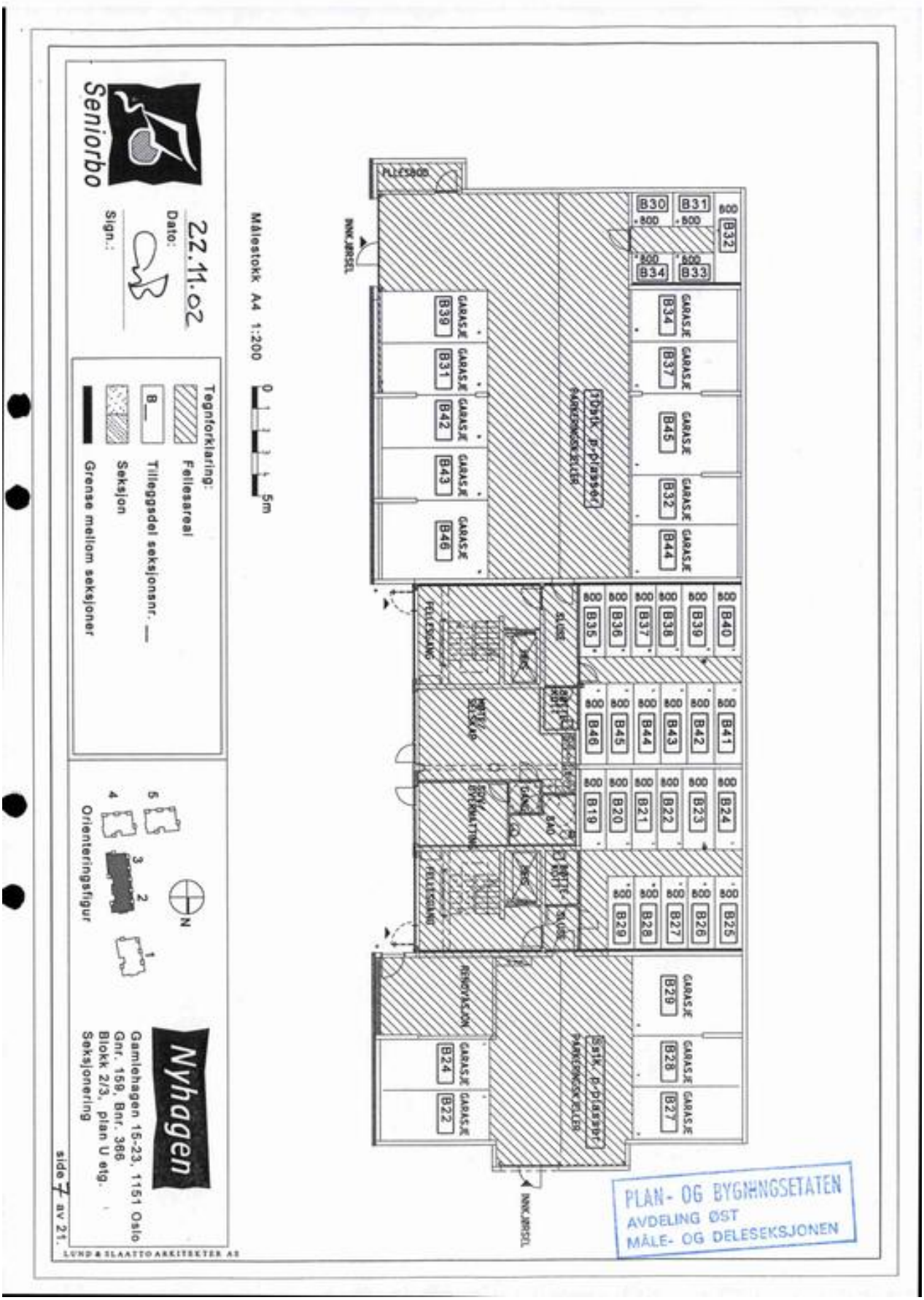
Seniorbo
22.11.02
Dato:
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0
5m
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlebhagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 1, plan U etg.
Seksjonering
side 2 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
GARASJE
B05
B16
B17
B07
B02
B18
B13
2stk. p-plasser
PARKERINGSKJELLER
INNK.JØRSEL
B00
B01
B02
B03
B04
B05
B06
B07
B08
B09
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
FELLES GANG
RENOVASJON
FELLESBOD
2stk. p-plasser
CARPORT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0
5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 368
Blokk 1, plan 1 etg.
Seksjonering
side 5 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 01
Seksjon 02
Seksjon 03
Seksjon 04
Seksjon 05
BALK
STUE/KJK
SOV2
SOV1
BAD
GANG
BOD
TERRASSE
FELLESGANG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

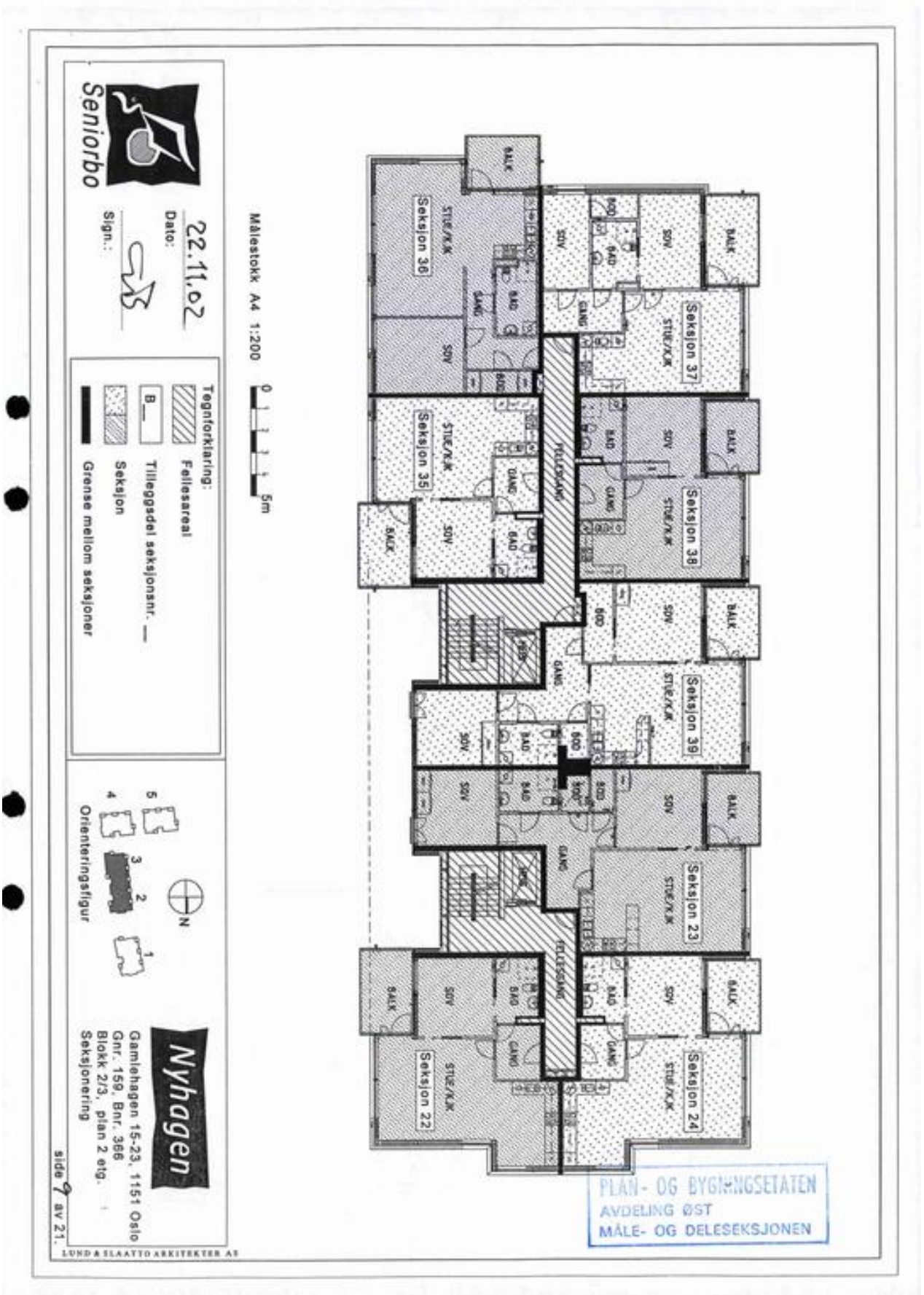

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_ Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0 5m
Seksjon 06
Seksjon 07
Seksjon 08
Seksjon 09
Seksjon 10
BALK
STUE/KJK
SOV1
SOV2
BAD
GANG
FELLESGANG
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 1, plan 2 etg.
Seksjonering
side 4 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

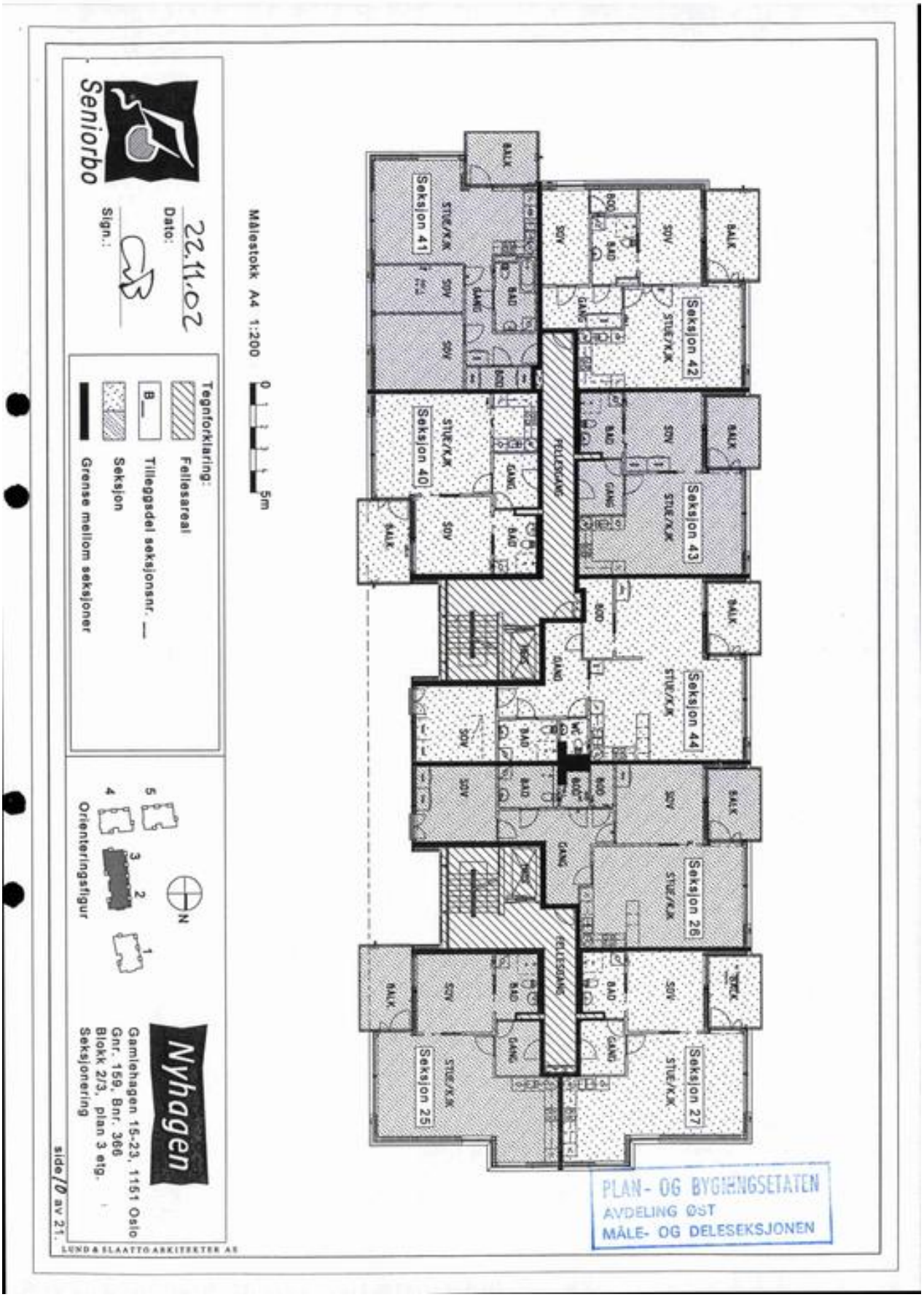

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0
5m
Seksjon 12
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Seksjon 11
BALK
STUE/KJK
SOV1
SOV2
BAD
GANG
FELLESGANG
N
Orienteringsfigur
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 1, plan 3 etg.
Seksjonering
side 5 av 21
LUNDA ILAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

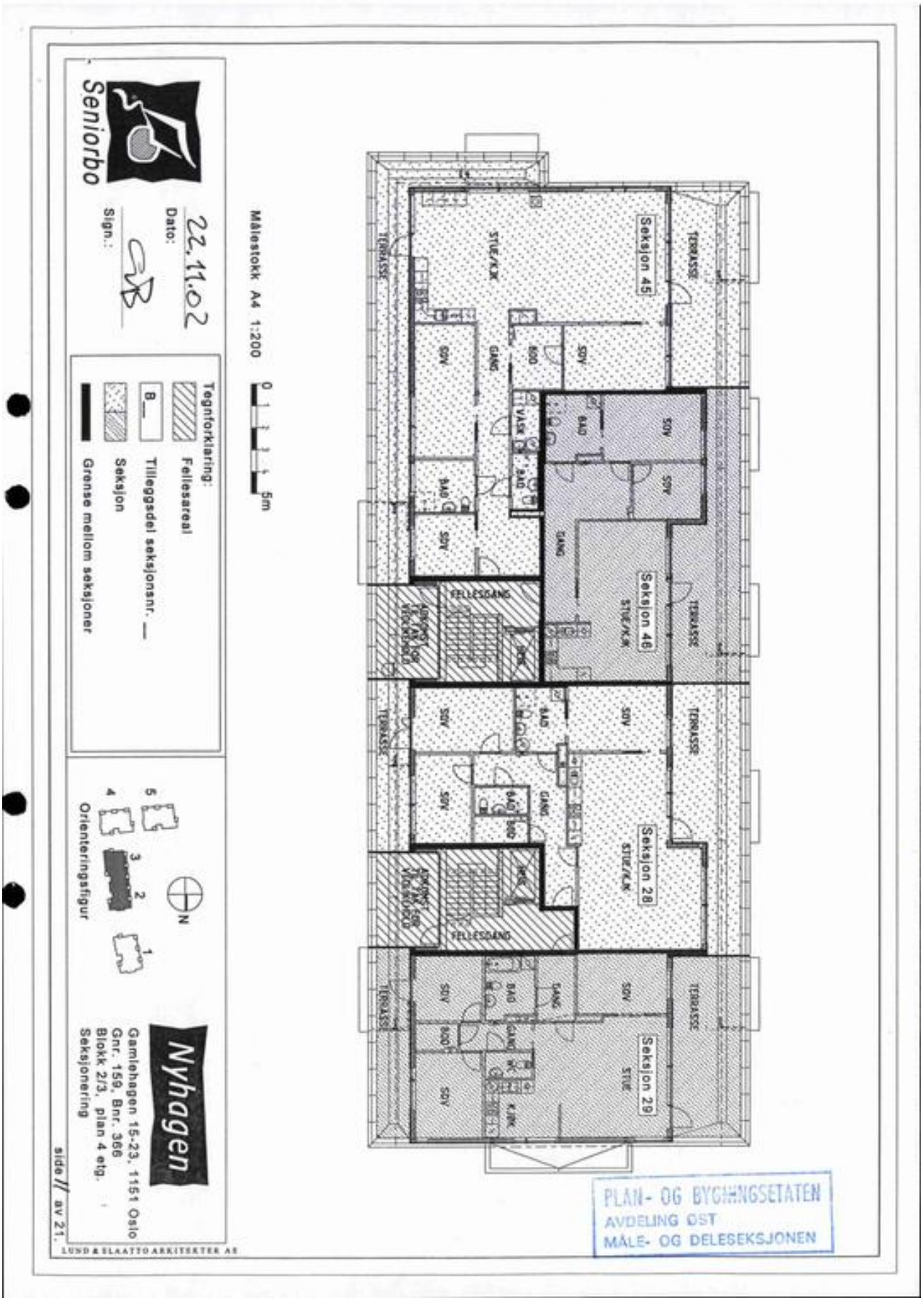

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_ Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 1, plan 4 etg.
Seksjonering
side 6 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 16
Seksjon 17
Seksjon 18
STUE/KJK
SOV1
SOV2
SOV3
BAD
GANG
WC
TERRASSE
FELLESAREAL
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

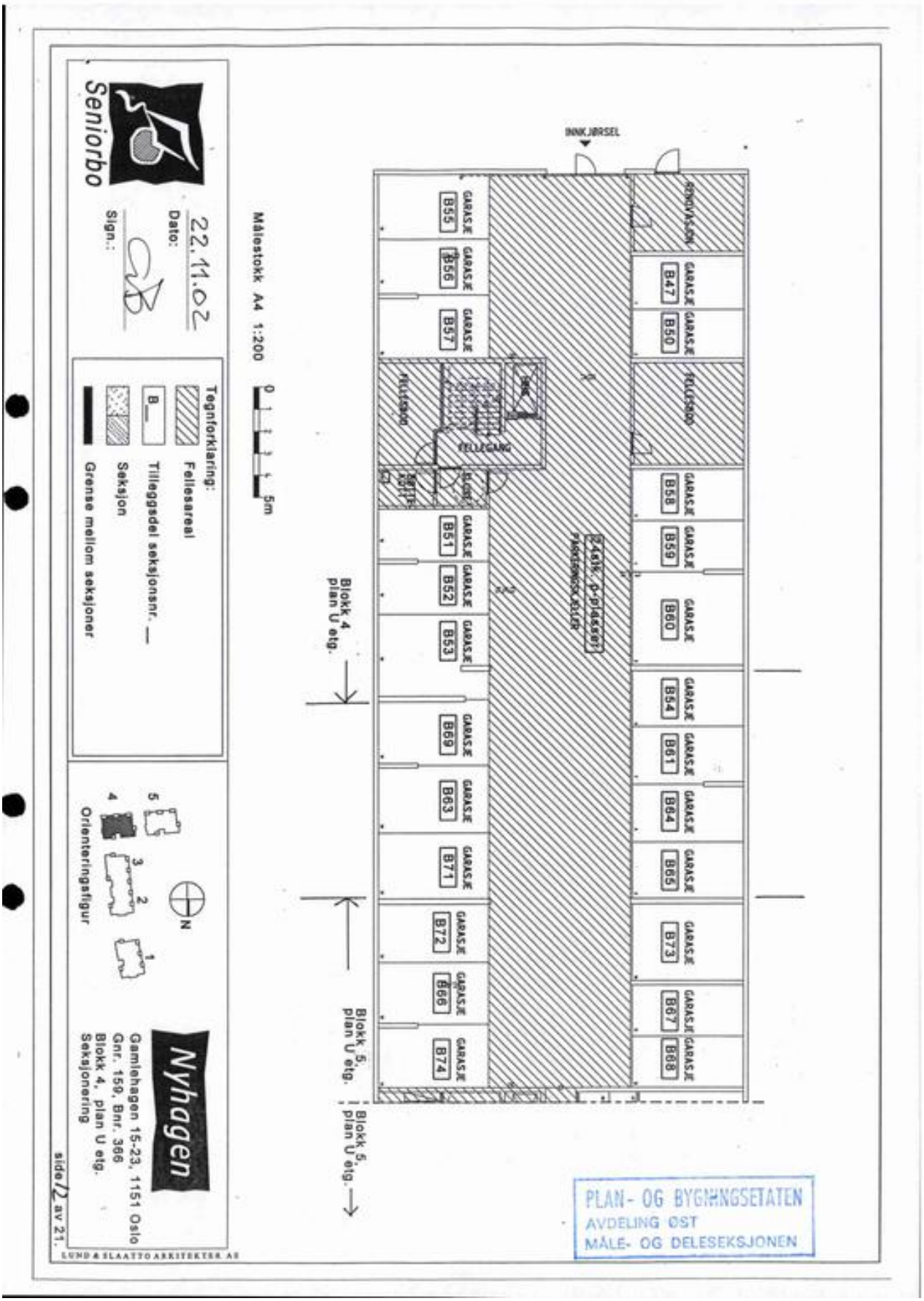

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B__ Tilleggsdel seksjonsnr. __
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 2/3, plan U etg.
Seksjonering
side 7 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

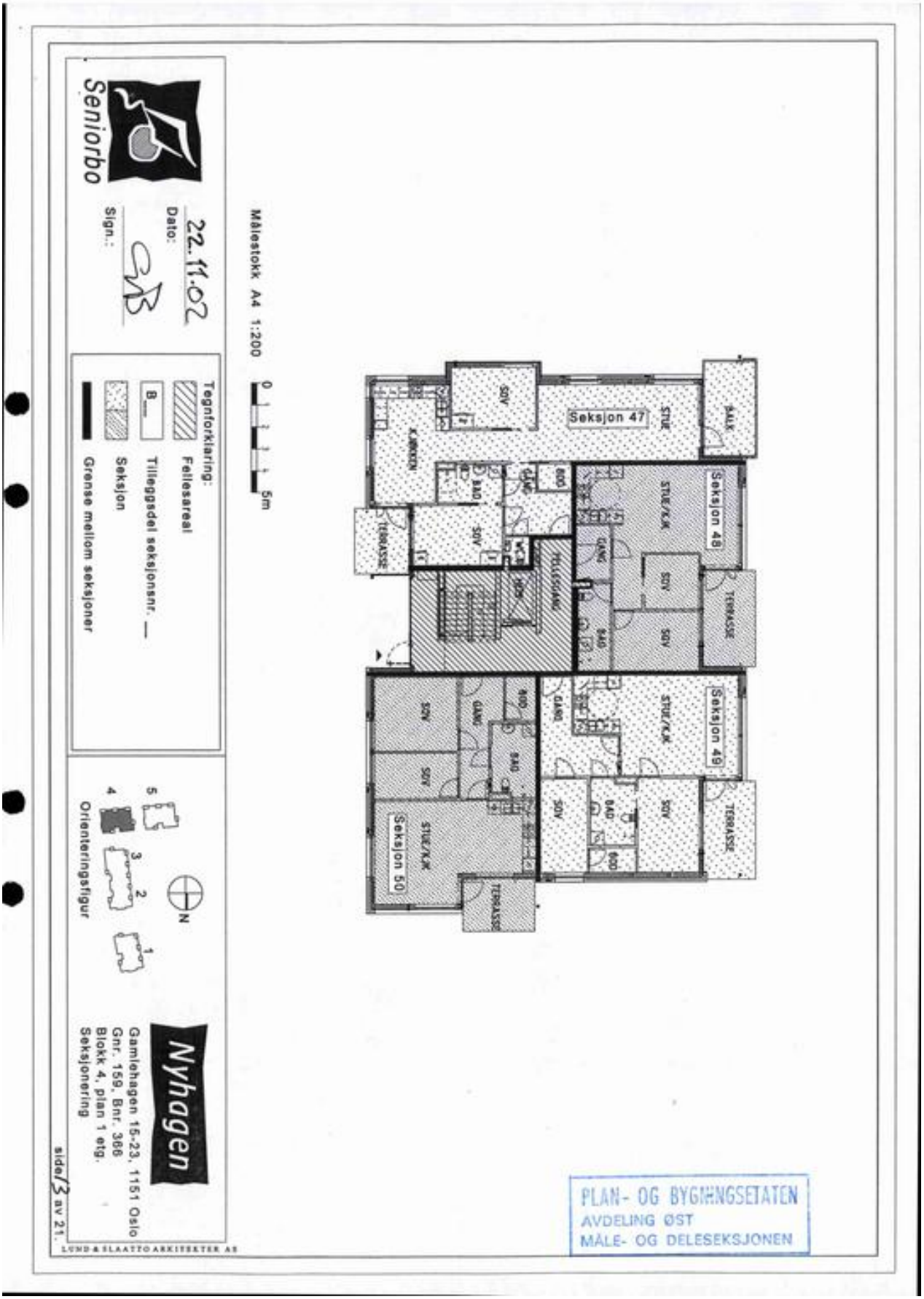
Seniorbo
22.11.02
Dato:
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0
5m
Seksjon 31
Seksjon 32
Seksjon 33
Seksjon 34
Seksjon 30
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 19
TERRASSE
STUE/KJK
SOV
BAD
GANG
BALK
FELLESGANG
N
Orienteringsfigur
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 2/3, plan 1 etg.
Seksjonering
side 8 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
Tilleggsdel seksjonsnr. —
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 2/3, plan 2 etg.
Seksjonering
side 9 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 36
Seksjon 37
Seksjon 35
Seksjon 38
Seksjon 39
Seksjon 23
Seksjon 22
Seksjon 24
BALK
SOV
STUE/KJK
BAD
GANG
FELLESGANG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

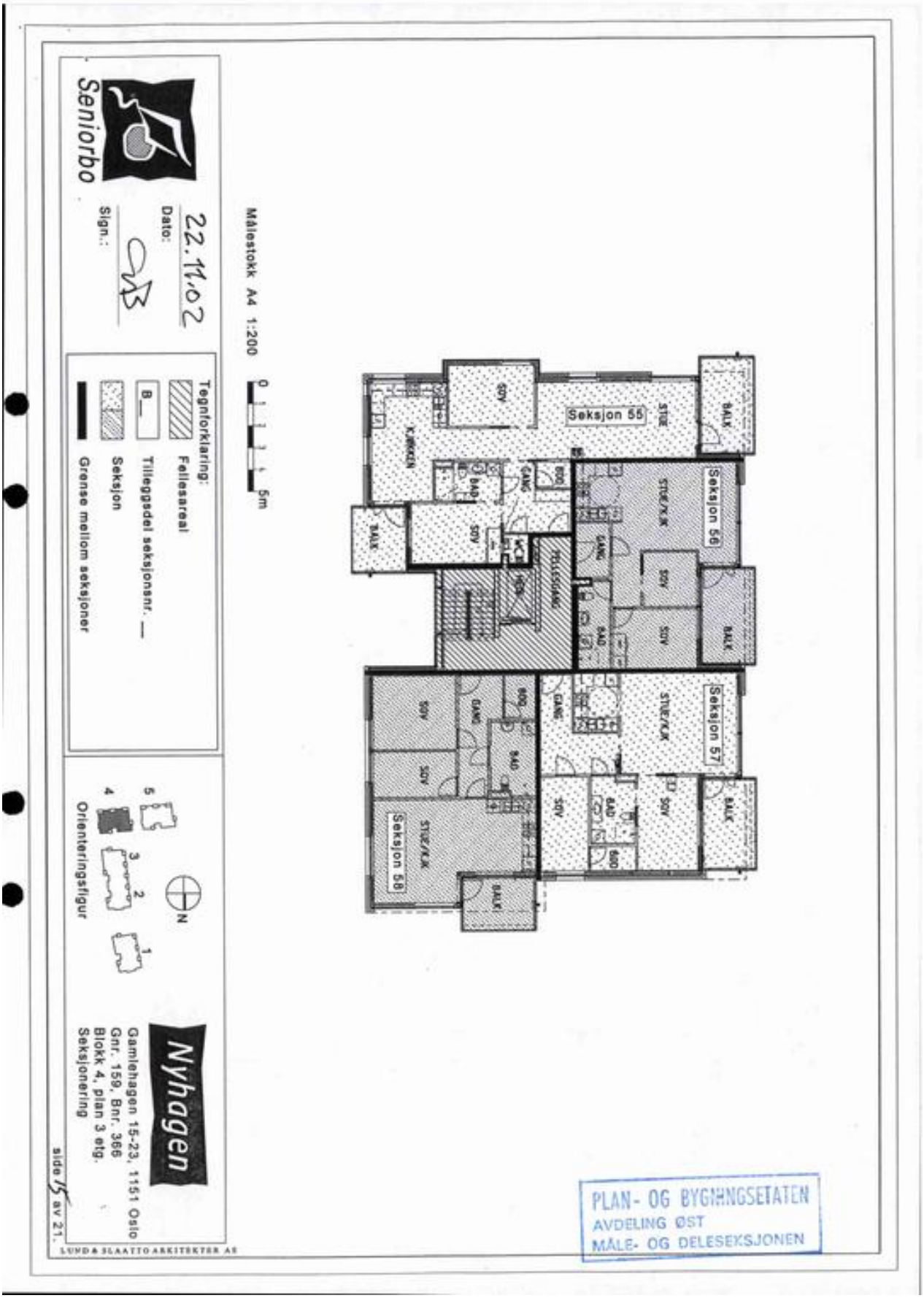

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_ Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 2/3, plan 3 etg.
Seksjonering
side 10 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 41
Seksjon 42
Seksjon 40
Seksjon 43
Seksjon 44
Seksjon 26
Seksjon 25
Seksjon 27
BALK
SOV
STUE/K.K.
BAD
GANG
BOD
FELLESGANG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

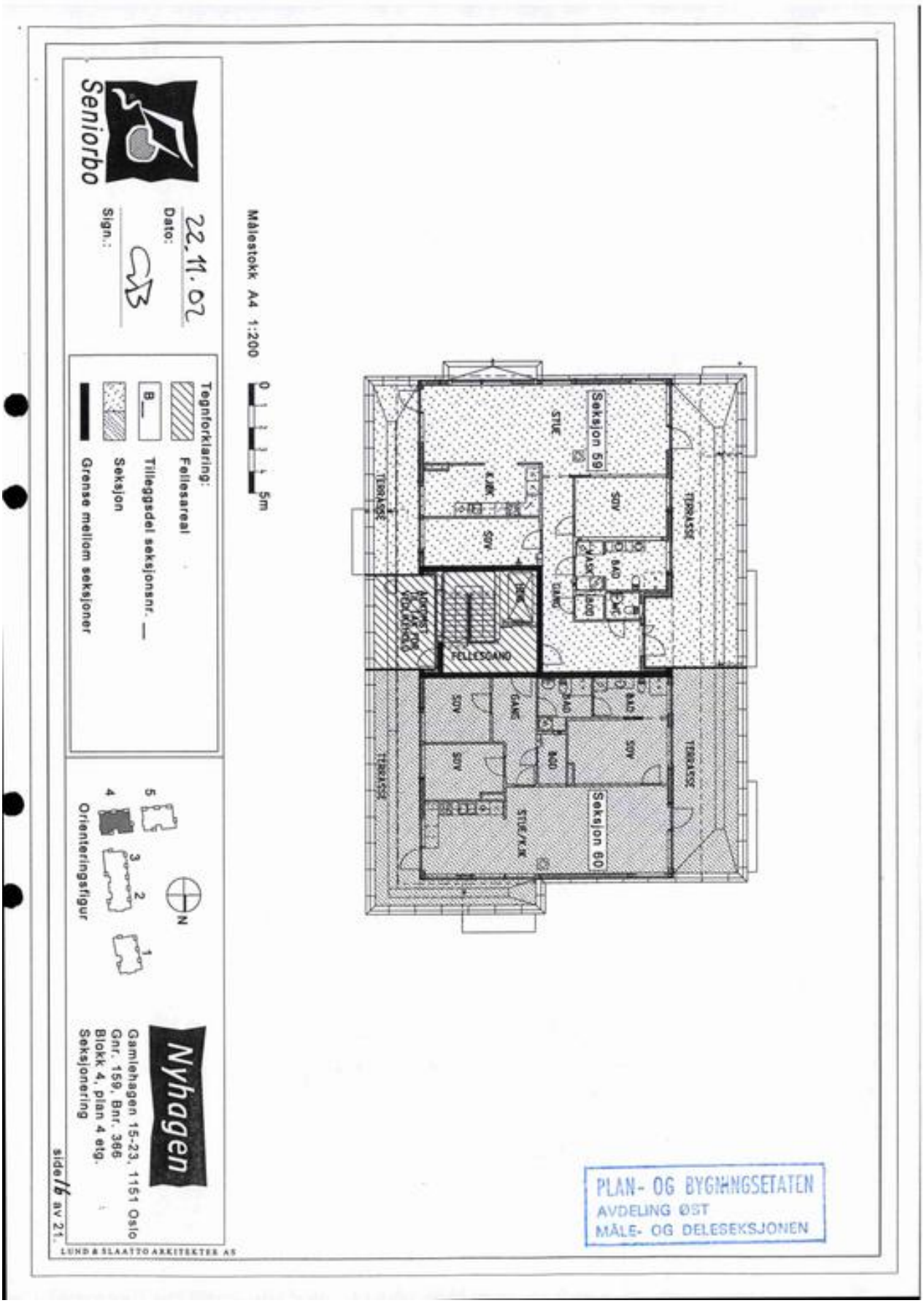

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_ Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 2/3, plan 4 etg.
Seksjonering
side // av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 45
Seksjon 46
Seksjon 28
Seksjon 29
TERRASSE
STUE/KJK
SOV
BAD
GANG
VASK
FELLESGANG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

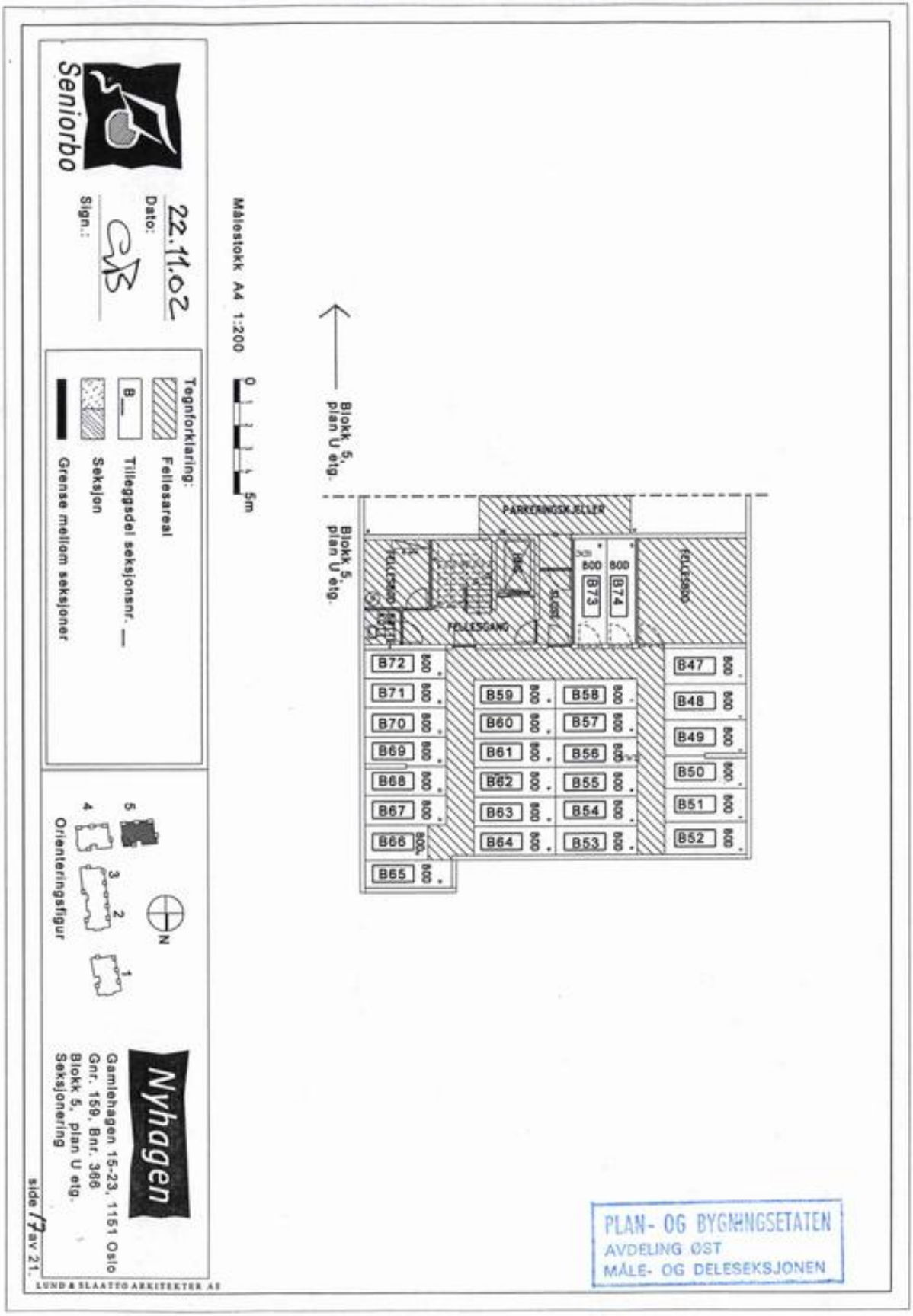

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B__ Tilleggsdel seksjonsnr. __
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0 5m
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 4, plan U etg.
Seksjonering
side 12 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
INNKJØRSEL
SENTRALSUG
GARASJE
B55
B56
B57
B47
B50
FELLESROM
FELLESGANG
B58
B59
B60
B51
B52
B53
B54
B61
B64
B65
B73
B69
B63
B71
B72
B66
B74
B67
B68
Blokk 4, plan U etg.
Blokk 5, plan U etg.
Blokk 5, plan U etg.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

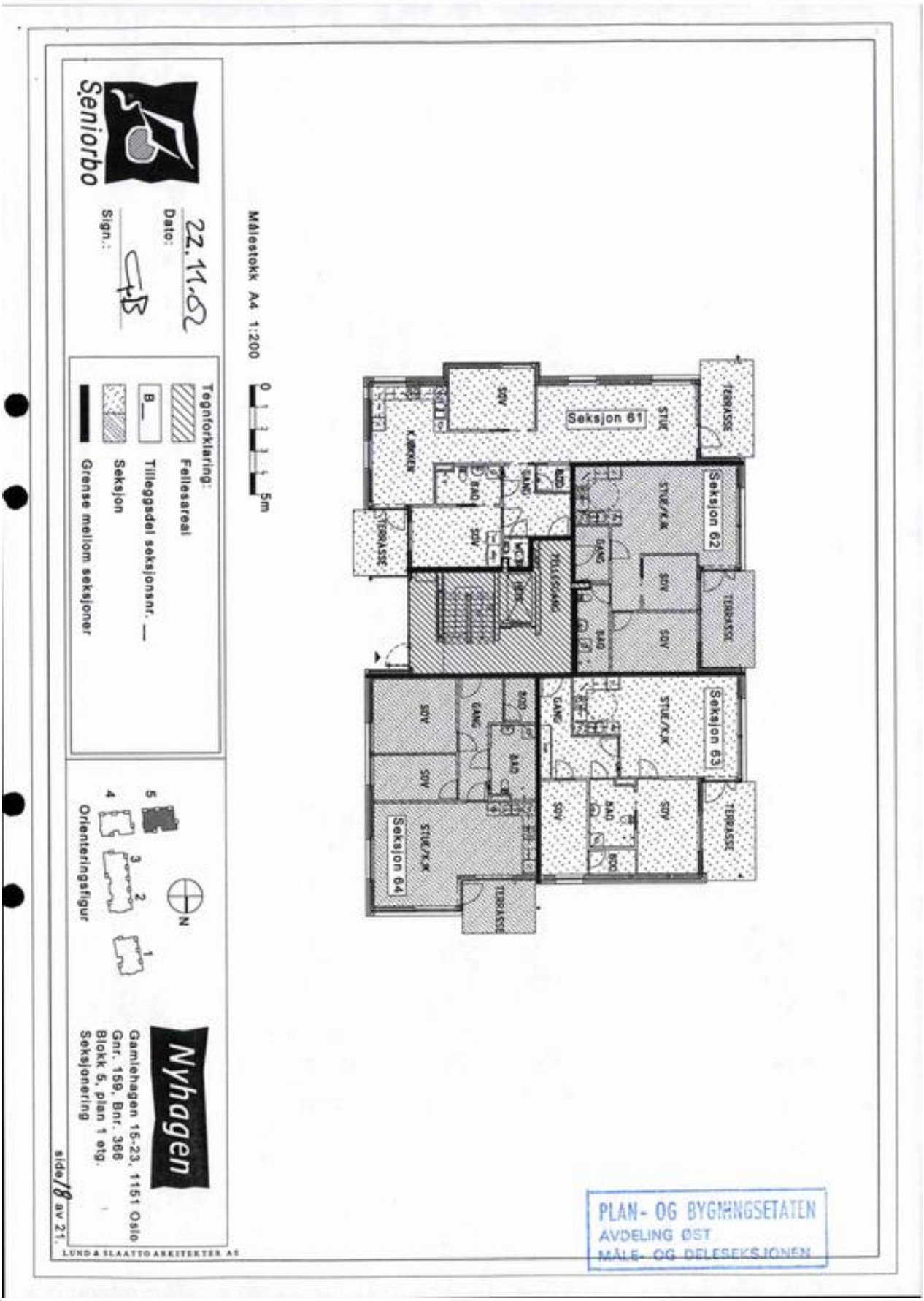

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0
5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B__ Tilleggsdel seksjonsnr. __
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Seksjon 47
Seksjon 48
Seksjon 49
Seksjon 50
SOV
STUE
STUE/KJK
BAD
GANG
TERRASSE
BALK
KJØKKEN
FELLESGANG
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 368
Blokk 4, plan 1 etg.
Seksjonering
side 3 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0
5m
Seksjon 51
Seksjon 52
Seksjon 53
Seksjon 54
STUE/ HALL
KJØKKEN
STUE
STUE/KJK
BALK
SOV
BAD
GANG
FELLESGANG
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 4, plan 2 etg.
Seksjonering
side 14 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

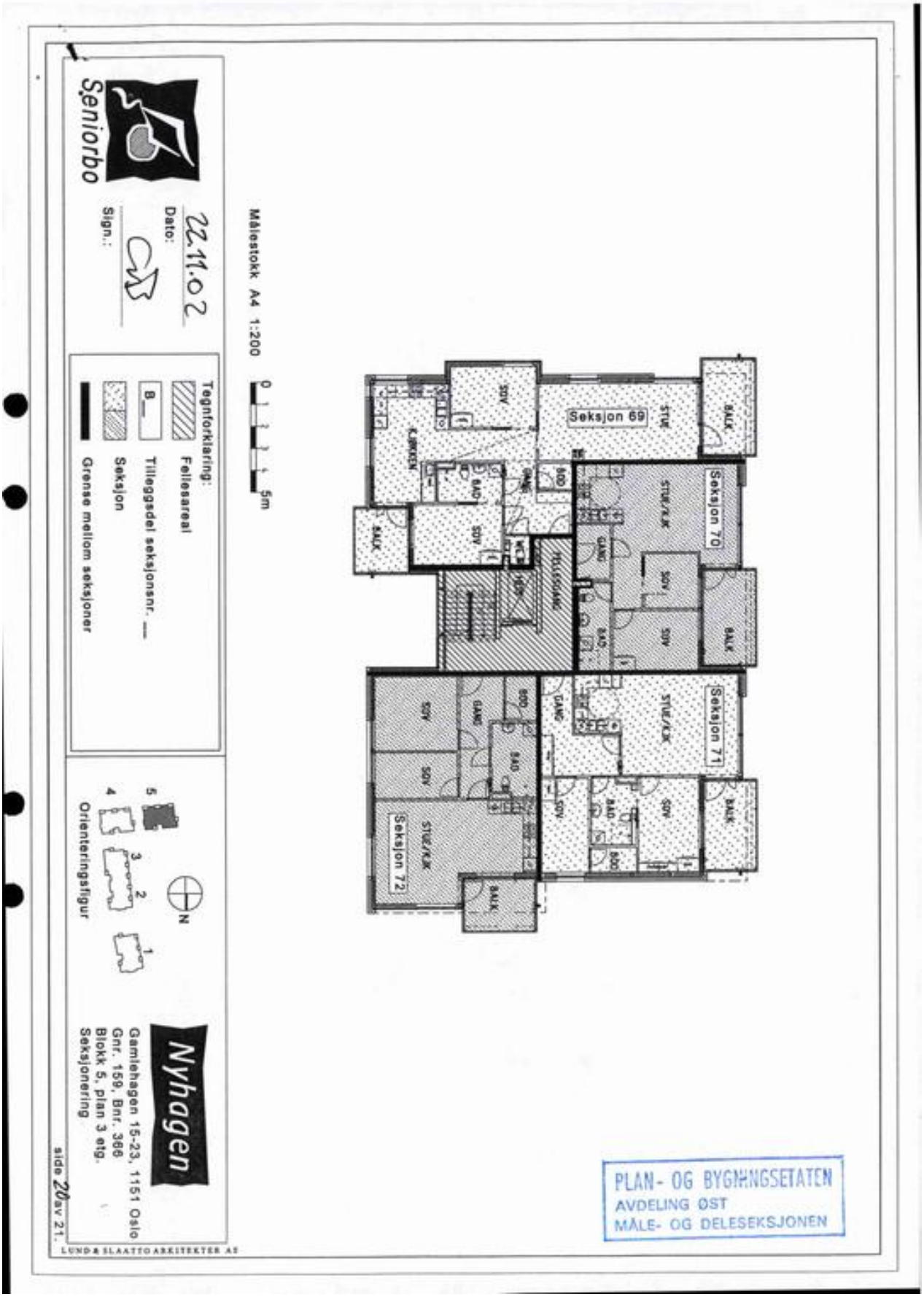

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B__ Tilleggsdel seksjonsnr. __
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 4, plan 3 etg.
Seksjonering
side 15 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 55
Seksjon 56
Seksjon 57
Seksjon 58
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

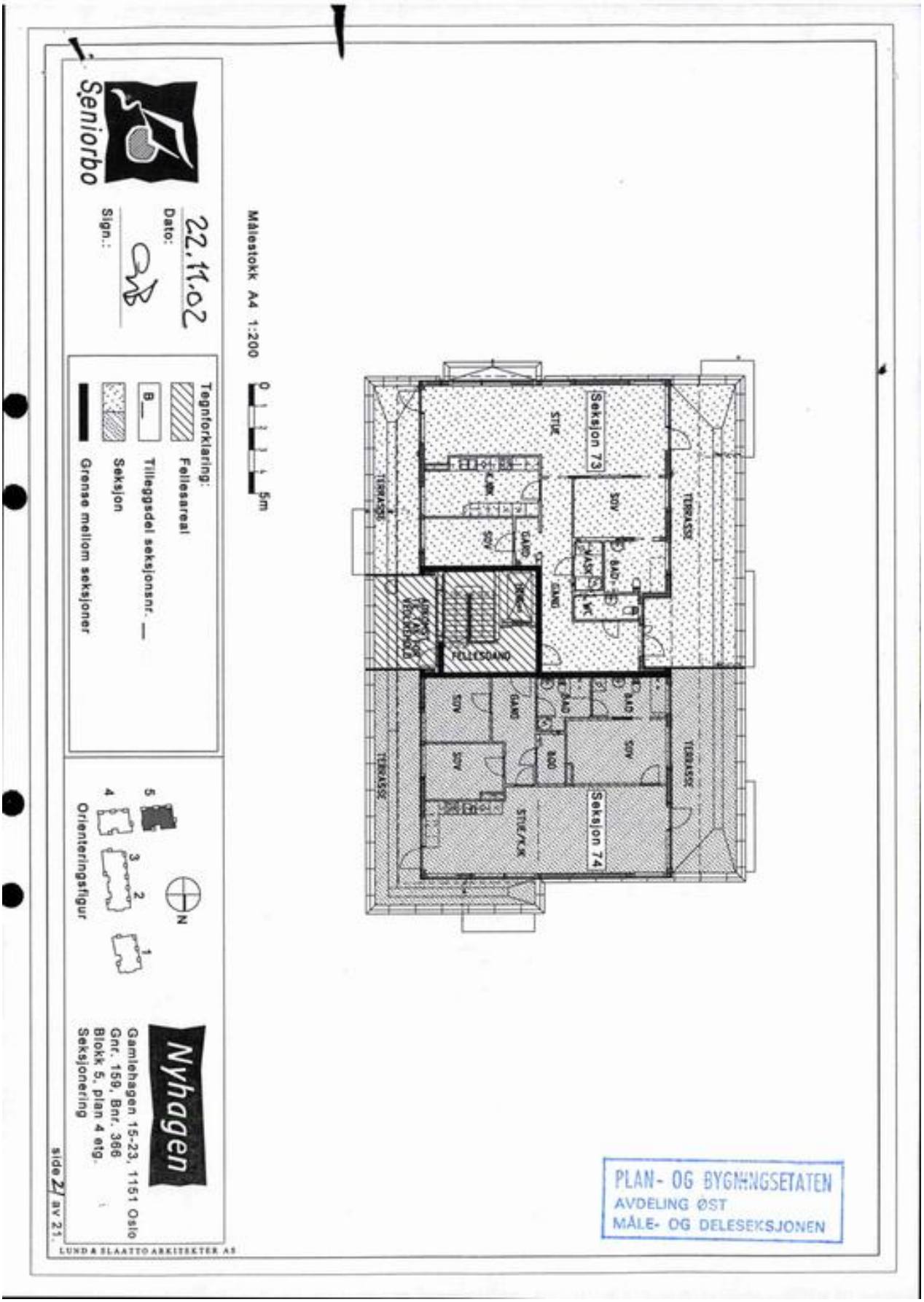

Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_ Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 386
Blokk 4, plan 4 etg.
Seksjonering
side 16 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 59
Seksjon 60
STUE
SOV
KJØK
BAD
GANG
TERRASSE
FELLESGANG
STUE/KJK
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B__ Tilleggsdel seksjonsnr. __
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Blokk 5, plan U etg.
Blokk 5, plan U etg.
PARKERINGSKJELLER
FELLESGANG
FELLESROM
B72 B71 B70 B69 B68 B67 B66 B65
B59 B60 B61 B62 B63 B64
B58 B57 B56 B55 B54 B53
B47 B48 B49 B50 B51 B52
B73 B74
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 366
Blokk 5, plan U etg.
Seksjonering
side 17 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Seksjon 61
Seksjon 62
Seksjon 63
Seksjon 64
SOV
STUE
STUE/KJK
TERRASSE
GANG
BAD
KJØKKEN
TELLESKJÆRM
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 5, plan 1 etg.
Seksjonering
side 18 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Målestokk A4 1:200
0
5m
Seksjon 65
Seksjon 66
Seksjon 67
Seksjon 68
STUE
STUE/KJK
SOV
BAD
GANG
BALK
TELLESGANG
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 5, plan 2 etg.
Seksjonering
side 19 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_
Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Seksjon 69
Seksjon 70
Seksjon 71
Seksjon 72
STUE
STUE/KJK
SOV
BAD
BOD
GANG
BALK
KJØKKEN
TELLEROMMC
N
Orienteringsfigur
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 366
Blokk 5, plan 3 etg.
Seksjonering
side 20 av 21.
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Seniorbo
Dato: 22.11.02
Sign.:
Målestokk A4 1:200
0 1 2 3 4 5m
Tegnforklaring:
Fellesareal
B_ Tilleggsdel seksjonsnr. _
Seksjon
Grense mellom seksjoner
Orienteringsfigur
N
Nyhagen
Gamlehagen 15-23, 1151 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 366
Blokk 5, plan 4 etg.
Seksjonering
side 21 av 21
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
Seksjon 73
Seksjon 74
STUE
SOV
TERRASSE
GANG
BAD
VASK
WC
FELLESGANG
KJØK
STUE/KJK
BOD
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 76182
05 DES 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Erklæring vedr. almen ferdsel for fotgjengere

Eiendom: gnr.159/bnr.366, Gamlehagen , i Oslo kommune

Det gis rett til almen ferdsel for fotgjengere over eiendommen mellom Gamlehagen og Hellinga (gangvei 9266) langs adkomstvei langs T-banen.

Doknr: 76182 Tinglyst: 05.12.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted/ dato: Sandvika 4/12-01

.....
Byggholt AS
Organisasjonsnummer ~~982 212 766~~
982 350 122

NÆRVÆRENDE DOKUMENT KAN TINGLYSES.

Returneres til:
FOSS & CO. EIENDOMSMEGLING
PB 252
1372 ASKER

Skjøte[1]

TINGLYST
DAGBOKNR.: 44227
21 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gårdsnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	OSLO	159	366			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig-eiendom B | [ ] Fritids-eiendom F | [ ] Forretning/kontor V | [ ] Industri I | [ ] Landbruk L | [ ] Off. vei K | [ ] Annet A

Type bolig: [ ] Frittligg. enebolig FB | [ ] Tomanns-bolig TB | [ ] Rekkehus/kjede RK | [ ] Blokk-leilighet BL | [ ] Annet AN

2. Kjøpesum

Kr ~~2.100.000,-~~ 20.100.000,- | Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg | [ ] 2 Gave (helt eller delvis) | [ ] 3 Ekspropriasjon | [ ] 4 Tvangsauksjon | [ ] 6 Skifte-oppgjør | [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr ~~2.100.000,-~~ 20.100.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
915070434	A/S OSLO SPORVEIER	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
829350122	BYGGHOLT 15	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SE BAKSIDE

Doknr 44227 Tinglyst 01.08.2001 Erib. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, 05.07.01

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Michael Von Tetzschner
A/S OSLO SPORVEIER
STEIN GULDBRANDSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
05.07.01

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anni Merete Benonisen
Anni Merete Benonisen
Advokat

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Oslo kommune samtykker i tinglysingen.

Oslo, 13.09.2001

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ingar Hjelmberg
fullm.nr. 921

Kjøper forplikter seg til at utbyggingen av Gamlehagen er ferdigstilt senest 2 – to – år etter at eiendommen er overskjøtet kjøper, og alle offentlige godkjennelser for utførelse av byggearbeidene er gitt og er endelige.

Kjøper forplikter seg til uten ugrunnet opphold å søke de nødvendige offentlige godkjennelser.

Dersom kjøper ikke har igangsatt bygging på eiendommen innen nevnte tidsfrist, har selger rett til å heve salget.

Dersom bygging har kommet i gang, men ferdigstillelsen skjer senere enn tidsfristen, kan selger kreve dagbøter fra samme dato, dog oppad begrenset til 0,5 % av kjøpesummen pr. mnd.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.
Oslo kommune, Viken Energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Forpliktelser i pkt. 14 tinglyses som heftelse på eiendommen.

Selger forplikter seg til uten ugrunnet opphold å slette tinglyst heftelse om fremdrift på de enkelte eierseksjonene etter hvert som seksjonene ferdigstilles og overskjøtes til den enkelte boligkjøper.

502500
982

Etat for eiendom og utbygging v/Astri K.Wright





ERKLÆRING

Vedrørende gnr.159 bnr.366, GAMLEHAGEN

1. Hjemmelshaver er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens §7, i vedtak av 24.02.97 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Gamlehagen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Hjemmelshaver er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at hjemmelshaver da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter hjemmelshaver seg til på egen bekostning å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Hjemmelshaver godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Hjemmelshaver forplikter seg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysingslovens § 14, annet ledd.



Oslo, den 29/10 1997

Hjemmelshaver

~~Fødselsnr~~./Foretaksnr: 958935420
Fullm. nr. 921

Hjemmelshaver

Fødselsnr./~~Foretaksnr~~: 020174 [redacted]

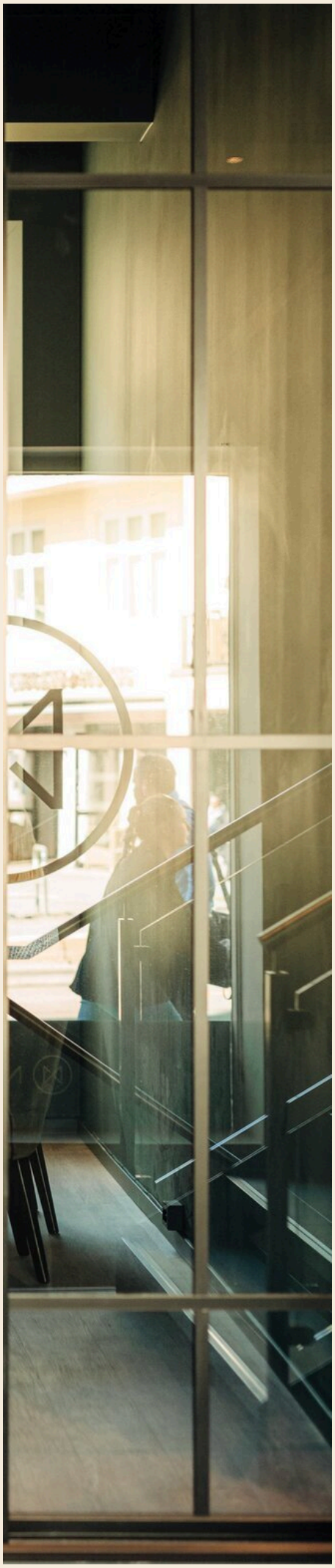
STØTTELAGET

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamlehagen 17 1151 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 366, snr 19 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
silje@nordvikbolig.no
918 60 848