

Gamlehagen 23



Velkommen til

Gamlehagen 23



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Lambertseter

Lys og romslig 3-roms hjørneleilighet med solrik terrasse | Garasje m/lader | Heis | Trappefritt | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	171 350,-
Totalpris	6 971 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 250,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2003

Megler	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no
Megler 2	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en flott og stor 3-roms selveier hjørneleilighet med en meget god beliggenhet i en blindvei. Boligen ligger i 1. etasje og har heisadkomst fra garasjeplan til boligplan. God og arealeffektiv planløsning. Solrik terrasse som går ut i felles og stor hage. Sameiet har et vedtektsfestet formål om at det skal ha en seniorprofil.

- Solrik og sørvendt terrasse på 11 kvm
- Garasjeplass m/ elbillader
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Store vindusflater
- Trappefri adkomst
- God beliggenhet i blindvei
- Populært sameie med vedtektsfestet seniorprofil
- Sameiet har egen leilighet som kan leies av gjester

Sameiet har en meget attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til Marka, Lambertseter senter, T-bane og buss. Flotte grøntarealer og turmuligheter i området.

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	11 kvm

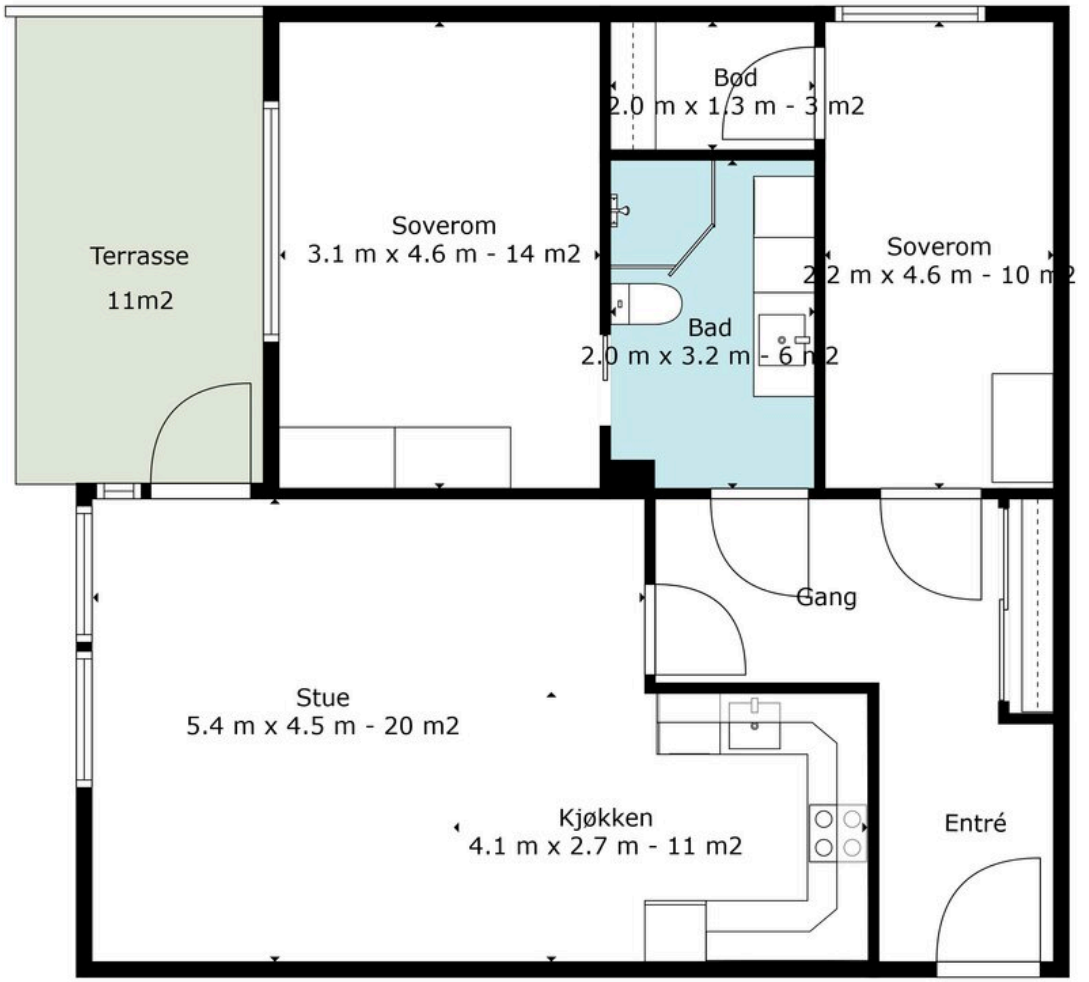
Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, to soverom, bod, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

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

1.etasje

Gamlehagen 23



Takstthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N















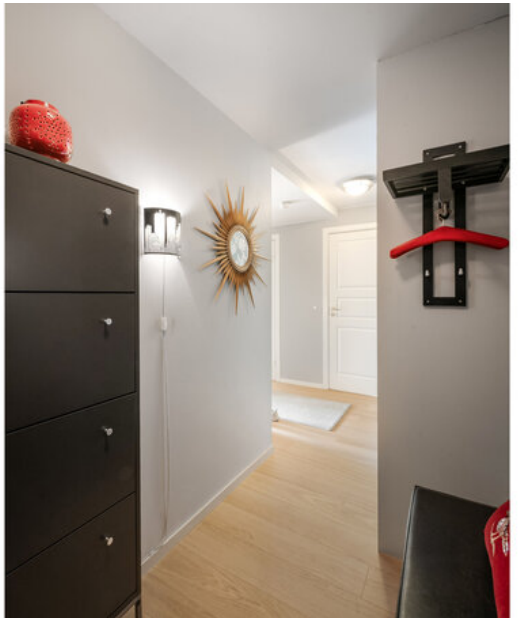


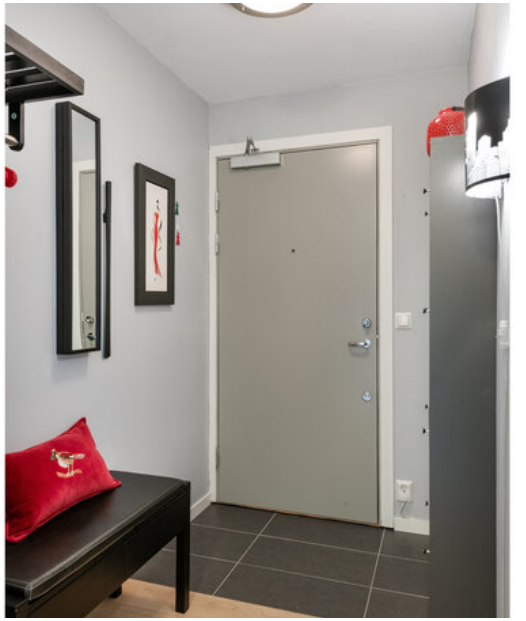































23





Informasjon

Gamlehagen 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0068/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gamlehagen 23, 1151 OSLO
Gnr 159, bnr 366, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Rita Eide

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, to soverom, bod, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 73,4m2.
Innvendig bod ble målt til 2,4m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,48m.
Takhøyde bad ble målt til 2,25m.
Platting ble målt til 10,7m2.
Kjellerbod ble målt til 4,3m2.

Innhold

Entré, bad, to soverom, bod, kjøkken, stue og spisestue. Kjellerbod. Garasje. Terrasse.

Standard

Stue
Lys og hyggelig stue med plass til både stue- og spisestueinnredning. Utgang til den solrike terrassen fra stuen. Store vindusflater gjør rommet lyst og luftig.

Terrasse
Solrik terrasse på ca. 11 kvm. Terrassen vender mot sør og har god plass til stoler og bord, og den fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene. Terrassen går ut til en stor, felles og solrik hage.

Kjøkken
Lekkert kjøkken i kjøkkenkrok med åpen løsning mot stue. Godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Videre har kjøkkenet innredning med profilerte fronter og benkeplate av stein. Bra med skap- og benkeplass.

Soverom
To gode soverom i boligen. Hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Egen dør inn til bad fra hovedsoverom. Soverom II har plass til enkeltseng, nattbord og garderobe, samt tilgang til egen bod.

Bad
Lyst og pent bad som har en god størrelse. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt malt himling. Varmekabler i gulv. Rommet har servant med speil, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Innbydende og hyggelig entré med skyvedørsgarderobe. Heisadkomst til boligplan.

Overflater
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Slette, malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Slette, malte overflater.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg merket med nr 63. Garasjeplassen har elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Jon Atle Solberg

Byggemåte

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

Leilighet I 1. etasje fra 2003. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Kjellerbod er oppfør med gittervegger og låsbar gitterdør. Boden ble målt til ca. 4m2.

Felles garasjeanlegg er oppført med betongkonstruksjoner. Parkeringsplass er merket med nr.63

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved
oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må
påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet. Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 11m2.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totale avviket på 6mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er skade på flis i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Flis må byttes for å lukke avviket.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.
Generell kommentar: 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Innbo og løsøre

Kjøl og frys, oppvaskmaskin komfyr, platetopp medfølger boligen. Vaskemaskin og mikro følger ikke boligen.
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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Utleier plikter å orientere en leietager om at sameiet har en seniorprofil. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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 sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 250,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/internett, drift parkering, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold av fellesareal, vaktmestertjenester, brannvarsling, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herunder:
Brannvarsling innkrevd fra eiere kr 145,00
Kabel TV og Internett kr 432,00
Felleskostnader kr 3 555,00
Garasje kr 118,00

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader. 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.

Andre utgifter

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om faste utgifter tilknyttet boligen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 363 671,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 454 682,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nyhagen Boligsameie, orgnr. 985698996

Om sameiet

Sameiets navn er Nyhagen Boligsameie.

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.

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.

Sameiet har en leilighet i underetasje Gamlehagen 19 til utleie. Se ordensreglene pkt 15.

Sameiets e-post: nyhagenboligsameie@styremail.no

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til avtale ivaretatt av Enqvist Boligforvaltning AS.

Forsikring:
Sameiet har forsikringsavtale med Fremtind Forsikring. Sameiet er medlem i Norsk Huseierforening. Som medlem vil styret ha tilgang til juridisk, økonomisk og teknisk hjelp.

Gjennomførte større vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og anskaffelser:

Heisene ble i 2023 påkostet service og utbedring for 179 100 kr for å ivareta de sikkerhetsmessige krav for drift av heisene og andre nødvendig tiltak. Noe ble utsatt til primo 2024. Heisene bør derfor være i tilfredsstillende stand år fremover. En oppgradering av heisene kan dermed utsettes inntil videre.

I juni 2023 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte der det ble behandlet legging av ny takpapp og finansiering av dette. Arbeidene ble gjennomført i august med til en samlet utgift 1.449.350 kr. For å ha en kontroll på takene for fremtiden har styret inngått en serviceavtale med Nesodden Tak AS. Den lagte takpapp under terrassegulvene som også er takpappen for underliggende leiligheter, for en seksjon i Gamlehagen 23 måtte utbedres da vann rant ned i underliggende leilighet og måtte utbedres. I tillegg ble ny takpapp lagt under terrasse seksjon 73 i forbindelse med seksjonseiers legging av nytt terrassegulv i tråd med vedtektenes § 19. Samlede utgifter for disse arbeider ble 159.000 kr.

I tråd med vedtak i årsmøtet 2023 ble parkeringsplassene for uteparkeringen merket opp på nytt. Utgift 19.700 kr.

Feil med elektronikken i garasjeporten i Gamlehagen 19 ble utbedret til en utgift 16.300 kr.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

De senere år er det blitt foretatt mange større arbeider på sameiets bygninger og uteområde. Styret anser at bygningene og eiendommen er tilfredsstillende vedlikeholdt, men noen tiltak foreslås i 2024.

Med utgangspunkt i tiltaksplanen foreslår styret seks tiltak gjennomført i 2024.
1. Det byttes til LED-lys i heisene for Gamlehagen 17, 19 og 23.
2. Skiltning rømningsvei fra garasjene og trappegang.
3. Back-up for elektronisk åpning inngangsdørene.
4. Bytte elektrisk døråpner for inngangsdørene i Gamlehagen 15, 19 og 23.
5. Slisse i gulv inntil vegg i garasjen Gamlehagen 19.
6. Det plantes en gran på plenen nord for Gamlehagen 15.

Tiltakene ble vedtatt på årsmøte 22. april 2024.
Total kostnad anslagsvis 124 000 kr og er innarbeidet i budsjett 2024.

Videre har sameiet vedtatt en vedlikeholdsplan i forbindelse med årsmøte 2025 som ligger vedlagt salgsoppgaven. I 2025 er planlagt vedlikehold medtatt i budsjett, men det kan være behov for noe økning av fellesutgiftene i den forbindelse i årene fremover. Se sak nr 4 i årsmøtedokumenter fra 2025 som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

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.

Fellesformue

Kr 24 281,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr 879 442,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr 342 032,-.

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.
Dugnad må påregnes.

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: 7 836 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Fra Gamlehagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gamlehagen 23 har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på populære Lambertseter. Det er umiddelbar nærhet til Lambertseter senter med ca. 70 butikker (bl.a. vinmonopol, post/bank, apotek), bibliotek og Symra kino med to kinosaler. I tillegg er det kort vei til Sæter og Holtet med Mathuset Jacobs, Meny, apotek, post/bank og konditori. Kiwi matbutikk i umiddelbar nærhet!

Sentralt beliggende med T-bane rett i nærheten på Lambertseter stasjon. Reisetid med T-bane fra Lambertseter til sentrum er ca. 19 minutter.

Godt etablerte idrettsforeninger i bydel Nordstrand med bla. fotball, håndball, friidrett, svømmeklubb, tennisklubb, fritidsklubber etc. Nærmeste treningssenter er Sats på Lambertseter. I tillegg finner du treningsstudio EVO på Sæter. Det er kort avstand til områdets lokale alpinbakke - Sloreåsen med tilknytning til Ljan IF/Ljan Alpint.

Oslofjorden med flotte badeplasser langs Bunnefjorden er bare en kort spasertur/sykkeltur unna. Her finner du Hvervenbukta, Katten og lokale Nordstrand bad. Lambertseter innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med turstier og lysløyper i området rundt Bergkrystallen. Kort vei til Østensjøvannet med fuglereservat, flotte rekreasjons- og turmuligheter i Østmarka med et mangfoldig løypenett både sommer og vinter.

Skoler med alle klassetrinn i umiddelbar nærhet, også videregående skole. Det er både offentlige og private barnehager i området. Godt etablerte idretts- og fritidsklubber på Karlsrud og Lambertseter, med en rekke forskjellige fritidstilbud for barn i alle aldre.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokk- og villabebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan V221293 - Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for stadfestet 06.11.91 (S-3278) , for del av. gnr. 159 bnr. 1, Radarveien/Gamlehagen, vedtaksdato: 22.12.1993. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål: - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. - Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttige formål (barnehage). Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Grense for bebyggelse er angitt på reguleringskartet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer, men hvor den 4.etasjen enten skal utformes som underetasje hvor terrenget ligger til rette for det eller som liggende i takkonstruksjonen, inntrukket 45 grader. Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 6000 m2. Innenfor byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttig formål (barnehage) kan den søndre delen, ca 1,75 da bebygges med barnehage og ca 2,5 da. holdes ubebygget. Det kan oppføres en barnehage i inntil 2 etasjer. Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 600 m2. Grense for bebyggelse er angitt på reguleringskartet. Den nordre delen av tomten kan ikke innhegnes, dog tillates en mindre del (inntil 1/5) å inngjerde som en del av barnehagens nærmeste lekeareal. § 5. Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo. For boligene skal min.50% av parkeringsplassene legges under terreng/bygning.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/366/63:
19.02.1998 - Dokumentnr: 9731 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vegbredde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2001 - Dokumentnr: 44227 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2001 - Dokumentnr: 76182 - Bruksrett
FOR ALMEN FERDSEL
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2003 - Dokumentnr: 14125 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2003 - Dokumentnr: 14125 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/5453
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-74.

Diverse påtegning
Reseksjonering uten endring i grunnboken
parkering for snr 17, tillegges snr 16

27.02.1998 - Dokumentnr: 11409 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 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.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2002 - Dokumentnr: 30181 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:139
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 51 375,-
Finn.no Ukens bolig - pris per uke i salgsperioden kr. 4 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 28 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 579,-

Samlet skal selger betale kr. 139 044,- 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

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 12. juni 2025

Megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Gamlehagen 23

Gamlehagen 23

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	12 min 🚶 1 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	16 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 🚗 2.3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 🚗 3.8 km

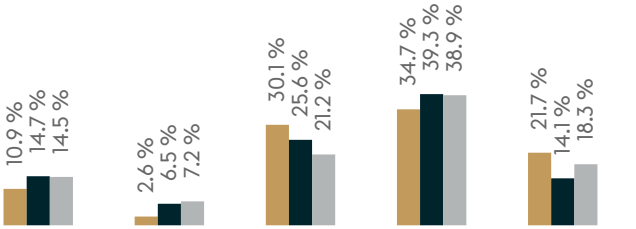
Offentlig transport

Lambertseterveien	Linje 74, 75A, 75B	5 min 🚶 0.4 km
Munkelia	Linje 1, 4	5 min 🚶 0.4 km
Kastellet	Linje 13, 19	17 min 🚶 1.4 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	5 min 🚗 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 7.8 km

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 🚶 0.2 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	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	6 min
EVO Lambertseter Senter	8 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 366, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1937 **Referansenummer:** ZZ4307

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Medansvarlig

Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
924 14 006

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet I 1. etasje fra 2003.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Kjellerbod er oppfør med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 4m2.

Felles garasjeanlegg er oppført med betongkonstruksjoner.
Parkeringsplass er merket med nr.63

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 11m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totale avviket på 6mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekks-anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

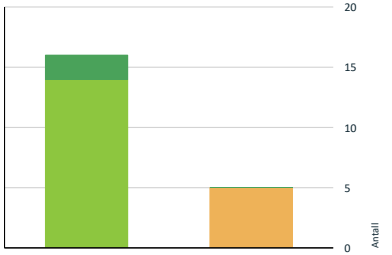
Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

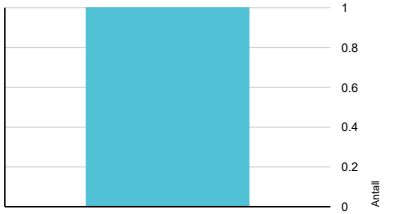
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er avvik:
Det er skade på flis i dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 11m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det et totale avviket på 6mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:
Det er skade på flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Tiltak:
Flis må byttes for å lukke avviket.



Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekks-anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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?
   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

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?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Tilstandsrapport



Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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	73			73	11
Kjeller		4		4	
SUM	**73**	**4**			**11**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 73,4m2.
Innvendig bod ble målt til 2,4m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,48m.
Takhøyde bad ble målt til 2,25m.
Platting ble målt til 10,7m2.

Kjellerbod ble målt til 4,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken fra HTH.
Nye gulv med varmefolie.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	2

Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	366		63	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamlehagen 23

Hjemmelshaver
Bjørnsen Edel-Lillian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet nær Lambertseter Senter.
Kort vei til barnehager, skole og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et godt servicetilbud, butikker, kino, spisesteder, kjøpesenter mm.
Nærhet til flotte turområder i Østmarka med lysløyper og tur-terreng.
Flere badeplasser langs fjorden.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Gulvvarme i stue/kjøkken.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Nytt kjøkken i 2016.
Nytt parkettgulv i stue/kjøkken og gang i 2023.
Lagt varmefolie under parkett i stue/kjøkken 2023.
Selger har ikke bodd i leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.06.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	04.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.06.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Statens Kartverk			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gamlehagen 23 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 366
301 OSLO

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZZ4307

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eide, Rita	9578-5998-4-3022302	2025-06-10 20:17:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
44-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamlehagen 23, 1151 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Rita Eide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Edel Lillian Bjørnsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Edel Lillian Bjørnsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 123456
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0068/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eide, Rita	2025-06-10

Identifikasjon

bankID Eide, Rita

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

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 uterealet. 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.

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.

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 uteareal.
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.

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.

Nyhagen Boligsameie – Et sameie med seniorprofil

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.

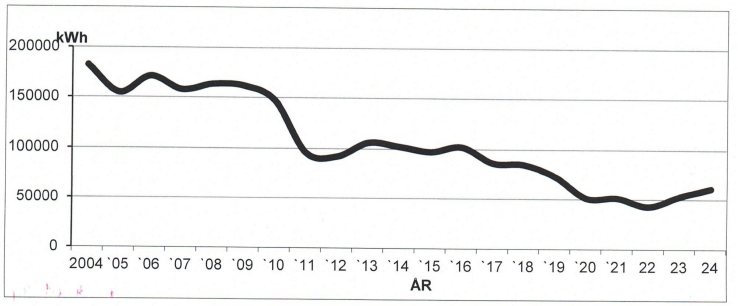
Brannalarm ble i 2024 utløst en tidlig lørdag morgen der årsaken var røyking på soverommet. Alarmgiver (brannalarm) i oppgangens leiligheter og trappegang ble aktivisert. Alarmgivere i tre leiligheter ble fjernet av leilighetens beboer og alle alarmgivere/detektorer i oppgangen ble også fjernet av en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

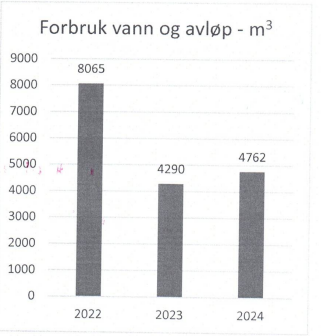


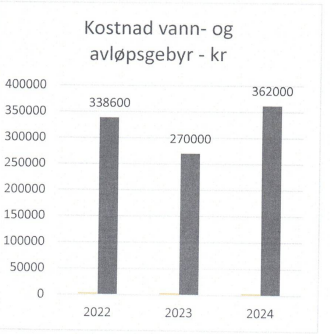
Strømforbruket var i 2024 på 60 804 kWh , en økning på 7 891 kWh (15 %) i forhold til 2023.

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:

Modernisering/oppgradering av heisene
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										
6	Bytte til LED. Kjeller nr 19. Fellesbod. BK	*20*	20							70			
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)

Dokumentet er signert digitalt gjennom Evidi. Alle rettigheter reservert.

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.

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.

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 eiерseksjoner 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
- bilоppstillingsplass i garasjekjeller/under tak (gjelder 48 seksjoner)
- bilоppstillingsplass 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 vedtekter, ordensreglene, regler og vedtak som fattes i årsmøtet og styrets møter.
d) Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig dersom brukere av seksjonen foretar handlinger enten isolert 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) Kortidsutleie 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 vil det innkalles til nytt møte som skal holdes innen 14 dager. 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. Tjenesteiden 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 sykkelparkering 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 uterealet. 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.

Ordinært årsmøte

Nyhagen Boligsameie

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

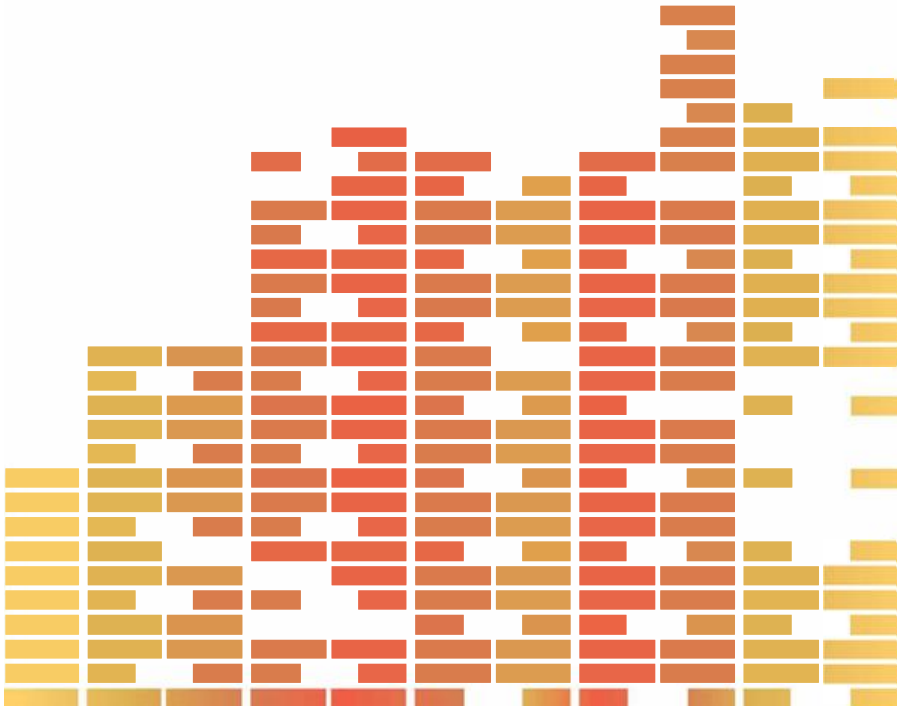
Merknad:
Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

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

‘’’’

Nyhagen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte 5. juni 2023



Innkalling til ekstraordinært ordinært årsmøte 2023

Styret i Nyhagen Boligsameie kaller inn til ekstraordinært årsmøte

avholdes mandag 5. juni 2023 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
    a. Valg av møteleder.
    b. Godkjenning av stemmeberettigede.
    c. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne.
    d. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

2. Utbedring av takene i sameiet. Finansiering.

3. Søknad om oppsetting av levegg.

4. Avslutning.

Etter ekstraordinært årsmøte er avsluttet vil styre orientere om modernisering av heisene. Dette er ingen sak, men kun orientering og drøfting om kommende modernisering av heisene til en kostnad ca 3.5 mill kr.

Oslo, 25. mai 2023
Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal /s/ Lars-Erik Ståhl /s/

Marit Kristiansen /s/ Andreas Petter Jensen /s/

SAK 2

UTBEDRING AV TAKENE I SAMEIET. FINANSIERING.

Bakgrunn:
Som varslet må det i nær fremtid utbedring av takene ved at det legges ny takpapp på eksisterende papp på sameiets bygninger, i alt fire tak. Styret har innhentet fire tilbud og foretatt valgt av tilbyder. Denne sak gjelder godkjenning til å foreta legging av ny takpapp på takene og nytt gesimsbeslag. Disse arbeider må finansieres for å dekke opp kostnadene til arbeidene ved f eks en engangsbetaling.

Detaljer:
Det er innhentet fire konkurrerende tilbud. Tilbudene er ikke helt sammenlignbare, bl a valg av takpappen. Det tilbud styret har valgt, tilbud fra Jansson Kobber & Blikkenslager AS og Nesodden Tak AS, leverer en takpapp som *oppgir at levetiden er på mer enn 30 år.* I tillegg byttes gesimsen i motsetning til gjenbruk gitt av andre tilbydere. Styrets valgte tilbud er etter styrets skjønn det gunstigste for sameiet.

For ordens skyld nevnes at det ikke i denne omgang foretas arbeider med takpappen som ligger under terrassegulvene i 4. etg.. Dette må i så fall skje dersom lekkasje oppstår eller seksjonseier ønsker å skifte terrassebordene eller utføre andre vesentlige arbeider på terrassen. Se vedtektenes § 11, pkt.ene c), d) og e) der styret bl a skal varsles når slike arbeider skal foretas..

Med det valgte tilbud vil kostnadsestimatet beløpe seg til 1.500.000 kr. Dette beløp må dekkes inn av seksjonseierne etter eierseksjonsbrøken. Hvor mye den enkelte seksjonseier må betale vises i vedlegg til denne sak dersom det ikke opptas lån i sameiets regi.

Styret ser for seg to alternative måter til å dekke inn finansieringsbehovet:

1. Det fortas en engangsinnbetaling slik vedlegget viser. Slik engangsinnbetaling kan seksjonseier foreta enten
   a) ved at seksjonseier bruker av oppsparte midler
   b) eller at seksjonseier tar opp et personlig eller privat lån
2. Sameiet tar opp et samlet lån der alle er med å betale renter, avdrag og alle omkostninger i form av økning av den månedlige innbetaling til felleskostnader. Denne mulighet gir økte månedlige kostnader for alle.
3. Styret har også sett på en «miks», det vil si seksjonseierne selv får velge, enten engangsbetaling (oppsparte midler eller personlig lån) eller delta i et felleslån som tilbakebetales via felleskostnader (se under pkt 2).

Styrets kommentarer til de alternative finansieringsmåter:
Til alternativ 1: Det mulig å låne et forbrukerlån til tilsvarende eller bedre renter og vilkår enn det sameiet oppnår i og med at seksjonseier kan stille sikkerhet i sin eierseksjon. Seksjonseier har selv mulighet for å forhandle renter og nedbetalingstid, alt tilpasset seksjonseiers personlige økonomi.

Til alternativ 2: Dette lån er dyrere for sameiet og den enkelte. Sameiet som sådan ikke kan stille sikkerhet i eiendommen. Styret har fått et tilbud fra en sparebank for å vurdere de kostander som vil påløpe. For å administrere et slikt lån skal forretningsfører ha omkring 10.000 kr årlig. Ved dette alternativ vil sameiet hefte ved et lån.

Til alternativ 3: Slikt lån vil bli dyrere å betjene da styret antar at et flertall av seksjonseiere antakelig velger engangsbetaling og derfor vil et slik alternativ vil bli det dyreste i og med at forretningsfører også vil få et merarbeid med å administrere dette lån for et begrenset antall deltakerne. Forretningsførers administrasjonskostnader tillegges de som nyttiggjør seg dette alternativ som bare disse seksjonseiere må betaler

Styret anbefaler alternativ 1, enten bruk av oppsparte midler eller seksjonseier selv tar opp lån. Et vedtak om slik engangsinnbetaling kan avgjøres av årsmøte med alminnelig flertall.

Styret har per nå ingen oversikt over oppstart og ferdigstillelse samt leverandørens fakturaplan. Frist for engangsinnbetaling må derfor styret fastsette når disse forhold er avklart.

Styret mener det er mulig å dele innbetalingen i to terminer med to måneders forfall. Dog må seksjonseier gi melding styret umiddelbart og senest innen utgangen av juni 2023. Dersom så ønskes kommer et fakturagebyr p t på 80 kr på den andre innbetalingen innbetaling.

Konsekvenser:
Takene må tekkes om. I motsatt fall vil vann kunne trenge ned i leilighetene. Skade vil oppstå på bygningsmassen, inventar og utstyr. Slike skader vil måtte repareres og blir meget kostnadskrevende på sikt samt at dette er til besvær for aktuelle seksjonseiere. Utbedring av takene ved at ny takpapp legges er vedlikehold Lekkasje fra takene grunnet manglende vedlikehold dekkes ikke av forsikringen.

Når det gjelder kapitalinnhentingen anbefaler styret at seksjonseierne bruker oppsparte midler eller tar opp et personlig lån. Dette er det rimeligste for seksjonseierne og det enkleste for sameiet ved at administrative oppgaver for forretningsfører ikke aktualiseres og styrtet samtidig ikke blir pålagt merarbeid.

Styrets forslag til vedtak:
1. Det legges ny takpapp på takene i Nyhagen Boligsameie til en antatt kostnad 1.500.000 kr..
2. Det betales en engangsinnbetaling i tråd med eierseksjonen slik det vises i vedlegg A). Styret fastsetter betalingsfristen.
3. Innbetalingen kan deles opp i to terminer dog slik at seksjonseier gir styret melding innen utgangen av juni 2023. Fakturagebyr på betaling nr 2 kommer i tillegg. Styret fastsetter betalingsfristene.

VEDLEGG TIL SAK 2.

Finansieringsbehov:	**1 500 000**
Gjennomsnittlig eierseksjonsbrøk:	*1,3514 %*

Seksjonsnr.												Sameierbrøken	Finansiering per seksjon
1	6	11	5	10	15	19	21	22	24	25	27	1,0820 %	16 230
2	7	12										1,5588 %	23 382
3	8	13										1,3754 %	20 631
4	9	14	30	35	40	33	38	43				0,9903 %	14 855
16												1,9622 %	29 433
17												1,0453 %	15 680
18												1,7238 %	25 857
20	23	26	34	39	44							1,5221 %	22 832
28												2,0172 %	30 258
29												1,7238 %	25 857
31	36	41										1,2837 %	19 256
32	37	42										1,2470 %	18 705
45												2,7141 %	40 712
46												1,4487 %	21 731
47	51	55	61	65	69							1,6505 %	24 758
48	52	56	62	66	70							1,1003 %	16 505
49	53	57	63	67	71							1,3204 %	19 806
50	54	58	64	68	72							1,3020 %	19 530
59	73											2,0536 %	30 804
60	74											1,7972 %	26 958

Finansieringsbehov i snitt per eierseksjon:	*20 270*

SAK 3

SØKNAD OM OPPSETTING AV LEVEGG

Bakgrunn:
Eier av seksjon 73, Gamlehagen 23, 4. etg., søker om oppsetting av levegg på terrassen mot blokken Gamlehagen 21 slik som to øvrige seksjonseiere har gjort det.

Detaljer:
Mellom terrassene til de enkelte seksjoner i 4. etg. og mellom seksjoner og fellesterrassen i 4. etg. ble det fra utbyggers side satt opp skillevegger. To andre seksjonseiere fikk også satt opp tilsvarende (lik) skillevegg som levegg, ved terrassens andre side. Eier av seksjon 73 søker om oppsetting av slik levegg.

I vedtektenes § 15 a) står det:

> *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.*

Oppsetting av slik levegg krever derfor årsmøtets godkjenning. Om oppsetting av slik vegg også krever bygningsmyndighetenes godkjenning har styret ingen kunnskap om og seksjonseier må derfor selv avklare dette forhold med bygningsmyndighetene.

Det krav årsmøte må sette er at denne levegg er identisk lik de øvrige levegger/skillevegger som er oppsatt i 4. etg. Videre må årsmøtet bestemme at alle kostnader må bæres av seksjonseier og alt fremtidig vedlikehold av denne levegg må tas hånd av seksjonseier selv og for seksjonseieres regning.

Til sist bemerker styret at det må settes en tidsfrist for avslutning av arbeidene samt at de andre beboere i oppgangen varsles ved oppstart av arbeidene.

Konsekvenser:
Etter styrets vurdering får dette ingen nevneverdige konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner oppsetting av levegg mot Gamlehagen 21 tilsvarende og identisk de to øvrige levegger i sameiet under følgende forutsetninger:

1. Leveggen skal være helt lik, herunder samme farge, som øvrige skillevegger i sameiets 4. etg.
2. Seksjonseier må selv avklare med bygningsmyndighetene om slik oppsetting av levegg kan tillates.
3. Alle kostnader til anskaffelse og oppsetting, samt alt fremtidig vedlikehold av denne levegg, må tas hånd av seksjonseier selv.
4. Oppgangens beboere må varsles før oppstart finner sted og antatt ferdigstillelse oppgis. Arbeidene må pågå uten unødig opphold.
5. Denne tillatelse er gyldig ut 2025.

Nyhagen Boligsameie

Dersom De ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte, kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten.

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

FULLMAKT

Undertegnede eier av seksjon i Nyhagen Boligsameie gir herved

..... fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ekstraordinært årsmøte 5. juni 2023.

Sted: ……, den ..... / 2023

Eiers navn	Eiers underskrift
Medeiers navn	Medeiers underskrift

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Nyhagen Boligsameie
Tid: 5. juni 2023 kl. 18.00
Sted: Lambertseter Kirke, Kirkestuen

1. Konstituering

- 44 seksjoner var representert, hvorav 9 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Marcus Hultgren ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Sissel Brinchmann ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

2. Utbedring av takene i sameiet. Finansiering.
Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig følgende:

1. Det legges ny takpapp på takene i Nyhagen Boligsameie til en antatt kostnad på kr 1 500 000,-.
2. Det innbetales en engangsinnbetaling i henhold til sameiebrøken. Styret fastsetter betalingsfristen.
3. Innbetalingen kan deles opp i to terminer, dog slik at seksjonseier gir styret melding innen utgangen av juni 2023. Fakturagebyr på betaling nr. 2 kommer i tillegg. Styret fastsetter betalingsfristene.

3. Søknad om oppsetting av levegg
Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig oppsetting av levegg mot Gamlehagen 21 tilsvarende og identisk de to øvrige levegger i sameiet under følgende forutsetninger:

1. Leveggen skal være helt lik, herunder samme farge, som øvrige skillevegger i sameiets 4.etg.
2. Seksjonseier må selv avklare med bygningsmyndighetene om slik oppsetting av levegg kan tillates.
3. Alle kostnader til anskaffelse og oppsetting, samt alt fremtidig vedlikehold av denne levegg, må tas hånd av seksjonseier selv.
4. Oppgangens beboere må varsles før oppstart finner sted og antatt ferdigstillelse oppgis. Arbeidene må pågå uten unødig opphold.
5. Denne tillatelse er gyldig ut 2025.

****

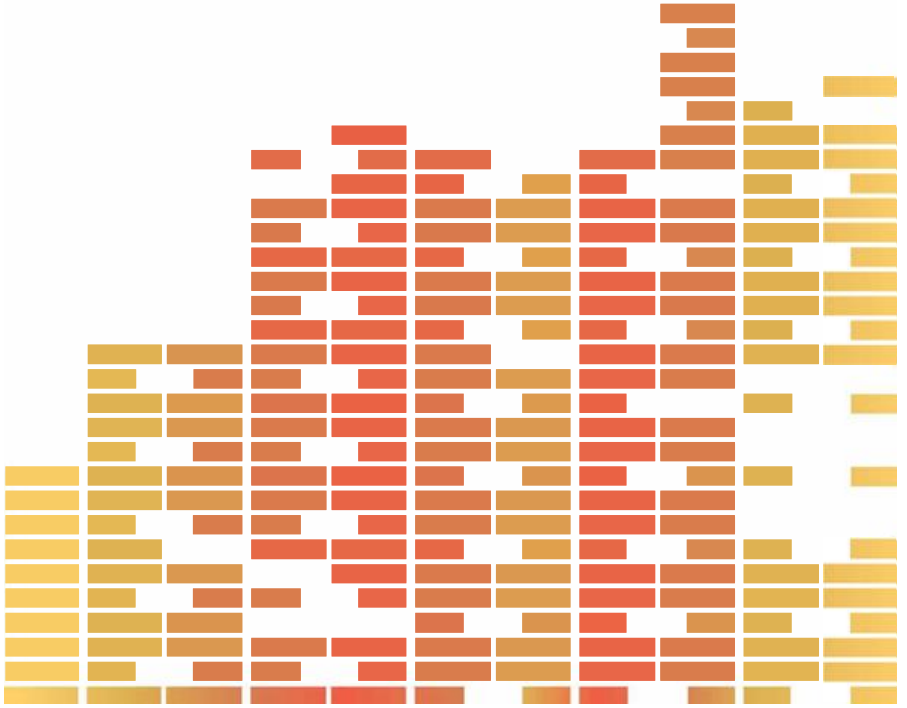
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.30.

Oslo, 6. juni 2023

Bjørnar Nordal møteleder	**Sissel Brinchmann** seksjonseier

Nyhagen Boligsameie

Ordinært årsmøte 22. april 2024



Til seksjonseierne i Nyhagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte mandag 22. april 2024 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport 2023, regnskap 2023, budsjett 2024 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 før avstemming foretas.

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.

Registrering av de deltakere i årsmøtet foretas ved inngangen.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Nyhagen Boligsameie
avholdes mandag 22. april 2022 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 2023.
3. Årsregnskap for 2023.
4. Vedtektsendring – Forslag til nytt pkt e) til § 18 Brannvern.
5. Endringer i vedtektene (§ 10) og ordensreglene (pk 3) – Fjerne snø utvendig for terrassene.
6. Tiltak 2024.
7. Fremmedparkering på sameiets parkeringsplasser for besøkende.
8. Godtgjørelse til styret.
9. Budsjett 2024.
10. Valg av styre og valgkomitè

Styret har ikke mottatt saker som ønskes behandlet fra noen av seksjonseierne.

Oslo, 3. april 2024
Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal

Lars-Erik Ståhl

Marit Kristiansen

Andreas Petter Jensen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte 24. april 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:			Valgt:
Leder	Bjørnar Nordal	Gamlehagen 17	2023 - 2024
Nestleder	Lars-Erik Ståhl	Gamlehagen 19	2023 - 2024
Styremedlem	Marit Kristiansen	Gamlehagen 19	2023 - 2024
Styremedlem	Andreas Petter Jensen	Gamlehagen 15	2023 - 2024
Varamedlem	Roar Solhaug	Gamlehagen 17	2023 - 2024

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 2. mai 2023.

Styret besluttet at varamedlemmet ikke skal delta i styrets daglige drift, men kan bli innkalt dersom et styremedlem blir fraværende i en lengre periode.

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 ivaretas av Marcus Hultgren (autorisert regnskapsfører).

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID OG AKTIVITETEN I SAMEIET

Styret har i 2023 avholdt 8 styremøter og behandlet 69 saker. Styret har i perioden også

løpende kontakt pr telefon, e-post og samtaler.

Vårdugnaden ble avviklet 11. mai med etterfølgende sosialt samvær.

Den 5. juli ble avholdt ekstraordinært årsmøte der saken var legging av ny papp på takene og finansiering av dette.

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 2022	Utgift 2023
Engvist Boligforvaltning AS	Forretningsførsel.	2020	95.800	101.700
BDO AS	Revisjon.	2003		10.000
Niwi Miljøtiltak AS	Rengjøring avfallsbeholdere i avfallsrommene, p t 2 g pr år.	2020	4.500	[1]
Honeywell Life Safety AS	Service av brannalarmanlegget en gang pr år.	2006	15.000	15.700
Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	Direkteoverføring til brannvesenet ved utløsning av brannalarm.	2006	104.300	111.100
KeyLink AS	Service nøkkelboks brannvesen og linjesjekk.		1.400	1.500
Monterings-Service AS Norport	Service garasjeportene.	2008	3.800	4.500
Coor Service Management AS	Vaktmestertjeneste. Tilsyn med eiendommen etter fastsatt plan.	2012	147.200	153.500
BYVASK DRIFT Fjelltveit	Renhold fellesareal, trappeganger og utleieleiligheten.Vindusvask. Skruring og boning. Polering gulv.	2017	171.000	178.400
Leko Matter AS	Leiematter inngangspartier.	2017	14,500	16.200
Gårdreform snø og grønt AS	Gartnerarbeid og plenklipping.	2016	96.400	103.600
Gårdreform snø og grønt AS	Snørydding og strøing. Vårfeiing.	2013	127.300	162.100
KONE AS	Serviceavtale heisene.	2013	62.400	65.200
BMA Heisteknisk rådgivning AS	Kontroll leveranse service heis og reparasjoner i tråd med avtale.	2013	21.800	22,500
Heiskontrollen AS	Tredjemannskontroll av heisene (lovpålagt) hvert annet år.	2017	0	19.200
SpareBank1 Østlandet /Fremtind Forsikring	Fullverdiforsikring av eiendommen.	2020	170.700	182.900
Telenor	TV-anlegg og bredbånd.	2019	369.900	415.000
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	3.800	4.000
Nordstrand Tak AS	Kontroll og evt reperasjon av tak	2023	0	0
Entilios AS	Leveranse strøm fellesområde		67.700[3]	68.700[3]
Oslo kommune	Avgifter vann/avløp/renovasjon		483.900	581.600[4]

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.
4) Avregning vann- og avløp skjer primo 2024.

Styret anser disse serviceavtaler holder drift og vedlikehold av sameiets bygninger og eiendommer på et forsvarlig tilfredsstillende nivå.

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.

Brannalarmanlegg/brannforebygging

Det er årlig service på brannanlegget ble utført 8. desember 2023.

Alarmsender ble byttet i tråd med årsmøtevedtaket samt satt opp detektor i møterommet i utleieleiligheten og som ble tilkoplet direktevarslingen. Kostnad 23.000 kr.

Brannalarm ble i 2023 utløst en gang uten at uaktsomhet ble påvist.

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.

Heisene

I det ekstraordinære årsmøte luftet styret spørsmål om sameiets fem heiser. Heisene har gått regelmessig siden innflyttingen i 2002/2003. Heisene er ikke oppdatert til dagens teknikk, men er i sikkerhetsmessig og tilfredsstillende stand.

Sameiets heisleverandør skriver på side nettsider:

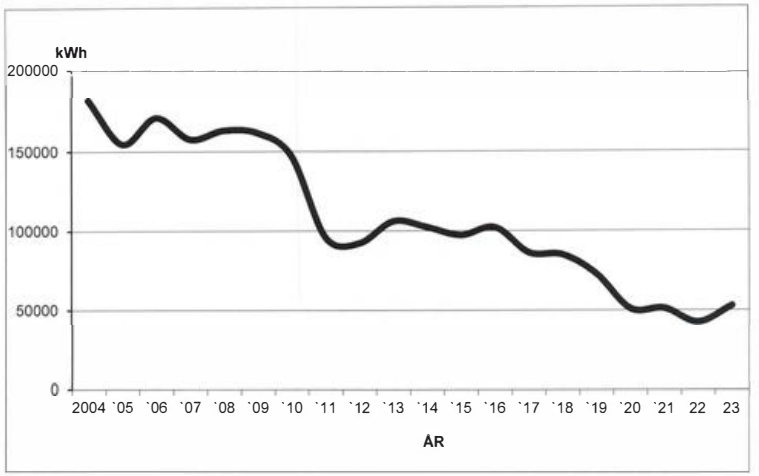
> *Full utskifting er det beste alternativet hvis heisen din er 25 år eller eldre, ofte er ute av drift, bruker lang tid mellom etasjene, har en liten, trang heiskupé og tunge, manuelle dører som gjør det vanskelig for enkelte personer å bruke heisen.*

I forbindelse med tredjemannskontrollen (Heiskontrollen AS) av heisene sist sommer ble styret orientert om heisene status. Heisene vil fortsatt være i tilfredsstillende stand år fremover etter at mindre avvik er utbedret.

Heisene ble i 2023 påkostet service og utbedring for 179 100 kr for å ivareta de sikkerhetsmessige krav for drift av heisene og andre nødvendig tiltak. Noe ble utsatt til primo 2024. Heisene bør derfor være i tilfredsstillende stand år fremover. En oppgradering av heisene kan dermed utsettes inntil videre.

Det hender at heisene står helt eller tidvis fra tid til annet. Dette skyldes som oftest heisens styringselektronikk, hele 98 % av tilfellene. Heisen trengs bare å restarte. Styrets medlemmer og utvalgte seksjonseiere er gitt opplæring og kan utføre denne restarting.

Energi/strømforbruk



Strømforbruket var på 52 913kWh i 2023, en økning på 10 252kWh (24 %) i forhold til 2022.

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. De samlede kostnader til montering av vannmålere ble 145.000 kr.

Tabellen under viser forbruk og utgift 2022 (uten vannmålere) og utgift 2023 (med vannmålere) samt hva utgiften ville ha vært dersom ingen vannmålere i 2023.

	2022 uten vannmåler		2023 med vannmåler		
	Forbruk m3 etter stipulert forbruk/areal	Utgift	Forbruk m3 Faktisk forbruk	Utgift etter faktisk forbruk	Forbruk m3 dersom stipulert forbruk/areal
Avgift vann kr/m3 inkl mva	8 065	169 042	4 290	110 950	208 561
Avgift avløpsgebyr kr/m3 inkl mva	8 065	169 042	4 290	110 950	208 561
Faste avgifter/gebyrer		529		47 547	529
Totalsum		338 614		269 977	417 651

Ved montering av vannmåler er vannforbruket og dermed avløpsgebyret, hver redusert med

3 775 m^3 eller en kostnadsreduksjon/differanse i 2023-priser mellom stipulert forbruk kontra etter målt forbruk, til sammen 147 724 kr. I tillegg ble det betalt 8 733 kr i renter grunnet for mye betalt. Utgiftene til monteringen ble dermed inntjent i løpet av året.

Regnskapet for vann- og avløpsgebyr for 2023 viser innbetalt à konto beløp. Merbetalte kostnader avregnes i 2024 og vil inngå i dette års regnskap.

Gjennomførte større vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og anskaffelser.

I årsmøtet 2023 ble det besluttet at utbedring av skadene på gulv i 4. etg skulle avsluttes. Siste del av utbedringen ble foretatt høsten 2023. Totalt har utbedringen kostet sameiet 1 380 300 kr.

I juni 2023 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte der det ble behandlet legging av ny takpapp og finansiering av dette. Arbeidene ble gjennomført i august med til en samlet utgift 1.449.350 kr. For å ha en kontroll på takene for fremtiden har styret inngått en serviceavtale med Nesodden Tak AS.

Den lagte takpapp under terrassegulvene som også er takpappen for underliggende leiligheter, for en seksjon i Gamlehagen 23 måtte utbedres da vann rant ned i underliggende leilighet og måtte utbedres. I tillegg ble ny takpapp lagt under terrasse seksjon 73 i forbindelse med seksjonseiers legging av nyt terrassegulv i tråd med vedtektenes § 19. Samlede utgifter for disse arbeider ble 159.000 kr.

En seksjonseier forsømte sin plikt etter Eierseksjonslovens § 32 der det bl a står:

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Det oppsto skade på bygningen og seksjonseieren måtte i tråd med Eierseksjonslovens § 34 betale sameiet for utbedring etter skaden som oppsto grunnet avløpsrør ikke ble holdt åpent.

I tråd med vedtak i årsmøtet 2023 ble parkeringsplassene for uteparkeringen merket opp på nytt. Utgift 19.700 kr.

Feil med elektronikken i garasjeporten i Gamlehagen 19 ble utbedret til en utgift 16.300 kr.

Forsikring

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

Det ble i 2023 innmeldt en mindre skade, følgeskade av at vann fra tak trengte inn i en leilighet. Dette ble utbedret i forsikringsselskapets regi. Egenandel 10.000 kr ble belastet sameiet.

Norsk Huseierforening

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

Utleieleiligheten

Sameiet har en leilighet i underetasje Gamlehagen 19 til utleie. Se ordensreglene pkt 15.

I 2023 ble utleieleiligheten leid ut 18 døgn, 5 leietakere, med samlet inntekt 8 812 kr.

Omsetning av seksjoner og utleie

I 2023 har styret fått melding om at to toromsleiligheter er omsatt.

Totalt er det 13 leiligheter registrert som utleie per 31. desember 2023 hvorav 6 er kommunale.

Privat Facebook-gruppe. Informasjon til seksjonseiere/beboere.

Det er åtte år siden privat Facebook-gruppe *Nyhagen Boligsameie* ble opprettet. Hensikten med gruppen var å bedre informasjonen til seksjonseiere og beboere i sameiet.

Facebook-gruppen planlegges avviklet i løpet av 2024 og erstattes med en beboerportal der seksjonseierne og deres pårørende kan få tilgang.

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 2023

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

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

Inntekter

Driftsinntekter var til sammen kr 4 980 613,- inklusiv kapitalinnhentingen i forbindelse med ny takpapp, jf ekstraordinært årsmøte.

Driftsutgifter

De samlede driftsutgifter ble til sammen kr 4 309 088,-. 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. Noen av de større planlagte arbeidene i 2023 ble rimeligere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et overskudd på kr 671 525,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2023 var kr 951 326,-.

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

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 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Revisors beretning til årsregnskap 2023, se vedlegg til saker som skal behandles i årsmøtet.

Felleskostnader 2023

Fra 1. januar 2023 økte felleskostnadene med 15 %, regulering av grunnkostnadene til kabel-TV og bredbånd, kr 459,- per måned og direktevarsling til brannvesenet, kr 137,- per måned og garasje/-parkeringsplass til kr 80,- per mnd, alt i tråd med vedtektenes § 6.

I tillegg ble det vedtatt kapitalinnhenting i forbindelse med legging av ny takpapp, jf ekstraordinært årsmøte.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Hovedtallene i styrets forslag til budsjett 2024 er:

Driftsinntekter 2024	kr	3 710 704,-
Driftsutgifter 2024	kr	3 144 646,-
Finansresultat 2024	kr	1 000,-
Resultat 2024	kr	567 058,-

Det legges opp til et overskudd for å styrke arbeidskapitalen som anbefales være mellom 3 og 6 ganger innbetaling fellesutgifter per måned.

Ellers viser styret til de hovedtallene i budsjettet. Se sak nr 9 side 19.

Drift og vedlikehold

De senere år er det blitt foretatt mange større arbeider på sameiets bygninger og uteområde. Styret anser at bygningene og eiendommen er tilfredsstillende vedlikehold, men noen tiltak foreslås i 2024. Se egen sak i årsmøtet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Sameiet kan lite gjøre med de kommunale avgifter/gebyrer. Vann- og avløpsgebyr økes med 20,1 % fra 2023 til 2024 og renovasjonsgebyret økes med 8 %.

Styret har valgt i budsjettsammenheng for budsjett 2024 å videreføre 2023-grunnlaget selv om vannmålere er montert. Dette fordi det er en usikkerhet med hensyn til erfaringen med det faktiske forbruk. Det faktiske forbruk for 2023 blir avregnet våren 2024.

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

Styrets mål for sameiets økonomi er at arbeidskapitalen bør være mellom 3 - 6 ganger månedlig innbetaling fellesutgifter. Ved utgangen 2023 er denne på 3,7, mens styret planlegger budsjettmessig denne estimert til å være 5,6. ved utgangen av 2024.

Styret har vedtatt i tråd med vedtektenes § 6 følgende satser gjeldende fra 1. januar 2024:

1. Innbetaling til felleskostnader økes med 4 %.
2. TV-/bredbånd settes til kr 492,- per seksjon per måned.
3. Direktevarsling brann settes til kr 140,- per seksjon per måned.
4. Garasjeplass og parkeringsplass ute settes til kr 100,- per plass per måned.
5. Refusjon feieravgift settes til kr 210,- per pipeløp per år.

Oslo, 3. april 202

Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal

Lars-Erik Ståhl

Marit Kristiansen

Andreas Petter Jensen

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.
e) Valg av tellekorps.

Forslag til vedtak fremmes i møtet.

SAK NR 2

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Se årsrapporten sidene 3 – 8.

Styret foreslår slikt vedtak:
Årsrapport 2023 gjennomgått og tas til etterretning.

SAK NR 3

ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Se sidene 8 og 9 samt sidene 22-26.

Styret foreslår slikt vedtak:

1. Regnskapet viser et overskudd på kr. 671 806,- og en egenkapital på kr 951 326,-
2. Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
3. Regnskapet 2023 godkjennes.

SAK NR 4

VEDTEKTSENDRING – FORSLAG NYTT PKT e) TIL § 18 BRANNVERN

Bakgrunn.
I sameiets vedtekter §18 *Brannvern* er det bestemmelser om at seksjonseier må betale brannvesenet for unødig utrykning. I sameiets ordensregler pkt 3, *Brannvern,* er det utfyllende bestemmelser og det er egen branninstruks for sameiet.

I ordensreglene og branninstruksen er det bestemmelser vedr forebygging av utløsing av brannalarmanlegget og hvorledes man skal forholde seg/gjøre i tilfelle brannalarmen er utløst og ved brann.

Ordensreglenes pkt.er b) og e) brytes unødig ofte til alle døgnets tider med den konsekvens at et eller flere av styrets medlemmer må aksjonere. Slik unødig utløsing av brannalarmanlegget har ikke fått konsekvenser for seksjonseier med unntak av brannvesenets utrykningskostnader. Styret vil derfor foreslå et nytt pkt i vedtektenes § 18 slik at seksjonseier i tillegg blir ilagt gebyr for unødig utløsning av brannalarmanlegget.

Detaljer:
Ved utløsing av brannalarmanlegget er dette med ett unntak de siste årene, årsak som skyldes uaktsomhet. Alle utløsinger av brannalarmanlegget medfører aksjon fra en eller flere i styret. Et styremedlem vil møte brannvesenet og gi nødvendig informasjon slik at brannvesenet raskt kan komme til unnsetning i tilfelle brann. Og er det brann vil styret måtte bidra politiet med å registrere om noen er savnet i oppgangen, låse opp fellesleiligheten slik at beboerne i oppgangen får tilgang til varmt rom og toaletter.

Ved alle unødige utløsinger av brannalarmanlegget aksjoneres det fra styret. Styrets medlemmer som er til stede i sameiet «slipper alt de har i hendene» for å aksjonere. Alt i alt er dette tidkrevende og har ikke fått konsekvenser utover det å betale brannvesenet for unødig utrykning. Se vedtektene § 18 d).

Ofte er det håndverkere som utfører arbeider i leiligheter. For ikke å utløse leilighetens alarm(lyd)giver fjernes detektoren. Dette varsles til alarmmottakere (SMS til styret og andre utvalgte beboere) som brann. Et av styrets medlemmer må umiddelbart følge opp i og med at brannalarmanlegget går i feil og instruere aktuell håndverker om konsekvensen og sørge for detektor monteres riktig igjen. Slik frakopling av detektor kan få konsekvenser i tilfelle brann. Brannalarmanlegget må tilbakestilles og gå i normal drift. Dette er også unødvendig og tidkrevende for det styremedlem som tar seg av denne oppgave. Se vedtektenes § 18 c), siste setning, ordensreglenes pkt. 3 b) og e) samt sameiets branninstruks.

Det har også hendt noen ganger at ved utløsing av brannalarmen har beboer i leiligheten bare frakoplet alarmgiver i leiligheten for å fjerne lyden og ikke rømt leiligheten. Dette er livsfarlig. Styret og brannvesenet får her en meroppgave som kan medføre uante konsekvenser med eventuell politietterforskning og tiltale for beboeren. Dette merarbeid for styret har heller ikke fått konsekvenser.

All unødig utløsing av brannalarmanlegget krever aksjon fra styrets medlemmer med varierende tidsforbruk. Dette har hittil ikke fått konsekvenser for eier av bruksenheten.

Styret vil foreslå en vedtektsendring, det vil si, at styret foreslår nytt pkt til vedtektenes § 18. Vedtektenes nye pkt e) vil lyde:

> *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.*

Det foreslås at styret fastsetter gebyrets størrelse i hvert enkelt tilfelle. Noen ganger er oppgaven tidkrevende, kanskje 1-2 timers arbeid, andre ganger kortere, kanskje litt under en halv time. Hittil har slike unødige hendelser ikke medført at utbedring av brannalarmanlegget, et arbeid som må utføres av godkjent personell. Men skulle dette oppstå vil styret kreve regress av seksjonseier.

Det er derfor at styret i hvert enkelt tilfelle må foreta hvor stort gebyret må være, det vil si at dette behandles i et styremøte og protokollføres.

Konsekvenser:
Innføring av et gebyr som nevnt vil skjerpe forebyggingen av unødig utløsing av brannalarmanlegget og reduserer den uro blant øvrige beboere som oppstår ved unødig utløsing av brannalarmanlegget. For de som følger brannvernreglene i sameiet vil denne bestemmelse ikke få noen konsekvenser.

Styrets forslag til vedtak:

Endring av vedtektenes § 18 ved at nytt pkt e) legges til, godkjennes.

Vedtektenes § 18 e) vil lyde:

> *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.*

SAK NR 5

ENDRINGER I VEDTEKTER (§10) OG ORDENSREGLER (PKT 3) - FJERNE SNØ UTVENDIG FOR TERRASSEDØRER

Bakgrunn:
I forbindelse med legging av ny papp på en terrasse ble det avdekket en byggeteknisk feil som kan medføre at det i verste fall kan renne vann inn i boligen og/eller inn i underliggende leiligheter. Dette kan kanskje oppstå spesielt i forbindelse med snøsmelting. Det må foretas forebygging (vedlikehold) og dette blir seksjonseiers ansvar å følge opp.

Detaljer:
Terrassedørene, spesielt i terrassene for 4. etg, er feil innsatt eller terrassen er bygd feil. Dette kan sameiet nå lite gjøre noe med. Derfor må det innarbeides en regel i vedtektene for å forebygge eventuell skade..

Terrassegulv og stuegulv har samme høyde. Den løsning utbygger har valgt strider mot god byggeskikk og tekniske løsninger. Ved snøfall legger snøen seg på terrassen og bygger seg opp foran terrassedørene. Ved snøsmelting er det fare for at smeltevannet ikke renner bort fra terrassedør og kan komme inn i leiligheten og/eller i underliggende leiligheter. Slik situasjonen er nå, er den beste løsning at dette best forebygges ved at snøen fjernes foran terrassedørene dersom ikke det påkostes en betydelig utbedring for mange tusen kroner for hver dør.

Denne vinter har det i tillegg kommet mye snø. Snøen foran terrassedøren hindrer bruk av denne dør for å komme ut på terrassen og kan, i tilfelle brann, medføre store konsekvenser ved at rømming ut på terrassen ved at terrassedøren er blokkert.

Styret foreslår derfor nytt pkt i vedtektene § 10 e) og ordensreglenes pkt 3 f). Dette pålegger seksjonseier å sørge for at snøen fjernes i stort nok område ved terrassedørene.

Styret gjør også seksjonseierne oppmerksom på det kontrollansvar seksjonseieren har etter eierseksjonslovens § 34, *Seksjonseieres erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.* Se også vedtektenes § 12.

Konsekvenser:
Konsekvensene kan bli store og et økonomisk ansvar pålegges seksjonseier ved ikke å utføre nødvendig vedlikehold.

Styrets forslag til vedtak:
1. Det innføres et nytt pkt i vedtektene, § 10 e):
   Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene.
2. Det innføres et nytt pkt i ordensreglenes pkt f):
   Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene for å opprettholde terrassedøren som rømningsvei.

   Øvrige underpkt.er i pkt 3 forskyves tilsvarende.

SAK NR 6

TILTAK 2024

Bakgrunn:
Med utgangspunkt i tiltaksplanen foreslår styret seks tiltak gjennomført i 2024.

1. Det byttes til LED-lys i de sidste tre heisene.
2. Skiltning rømningsvei fra garasjene og trappegang.
3. Back-up for elektronisk åpning inngangsdørene.
4. Bytte elektriske bryter for døråpner i tre oppganger.
5. Slisse i gulv inntil vegg i en garasje.
6. Planting av grantre ved innkjøringen.

Total kostnad anslagsvis 124 000 kr og er innarbeidet i budsjett 2024.

Detaljer:
Det er tidligere byttet til LED-lys i heisene Gamlehagen 15 og 21. Det forslås at belysningen i de resterende tre heiser også byttes til LED-lys. Antatt kostnad 48 000 kr.

I 2022 ble det foretatt kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene slik sameiet foretar som HMS hvert 5. år. I forbindelse med årsrapporten for 2022 står det: *Rapporten påpekte feil vedr merking nødutganger fra garasjen og belysning rømningsvei.* Og videre: *Styret vil i 2023 gå gjennom plassering av nødlysene, foreslå suppleringer m v for gjennomføring i 2024.*

Det som nevnt i årsrapporten fra 2022 følges opp til gjennomføring i 2024. Antatt kostnad 27 000 kr.

Det foreslås back-up for inngangsdørene ved bruk av elektronisk brikke. Denne back-up gjør det mulig å bruke nøkkelbrikken ved strømbrudd. Antatt kostnad 20 000 kr.

I Gamlehagen 15, 19 og 23 nærmer de elektriske brytere for døråpner sin levetid og bør byttes. Antatt kostnad 9 000 kr.

I Gamlehagen 19 er det ikke slisse i gulv for avrenning vann slik som i andre garasjer. Slik slisse må lages. Antatt kostnad 10 000 kr.

Årlig kjøpes juletre som plasseres på plenen nord for Gamlehagen 15. Det foreslås å kjøpe en gran som plantes i det området dagens kjøpte juletre settes opp. Ved å kjøpe en gran som belyses i førjulstiden vil sameiet spare årlige utgifter til kjøp av julegran i mange år. Plantingen foretas som dugnad. Antatt kostnad 2 000 kr

Konsekvenser:
Det er tiltak som må gjennomføres (brannvern) og tiltak som bør eller kan gjennomføres. Bør-tiltakene får ikke de store konsekvenser, i alle fall ikke på kort sikt. Men erfaring tilsier at det blir problemer på sikt, altså forebyggende vedlikehold.

Styrets forslag til vedtak:
I 2024 gjennomføres seks tiltak slik:
1. Det byttes til LED-lys i heisene for Gamlehagen 17, 19 og 23.
2. Skiltning rømningsvei fra garasjene og trappegang.
3. Back-up for elektronisk åpning inngangsdørene.
4. Bytte elektrisk døråpner for inngangsdørene i Gamlehagen 15, 19 og 23.
5. Slisse i gulv inntil vegg i garasjen Gamlehagen 19.
6. Det plantes en gran på plenen nord for Gamlehagen 15.

SAK NR 7

FREMMEDPARKERING PÅ SAMEIETS PARKERINGSPLASSER FOR BESØKENDE

Bakgrunn:
Tilsvarende sak ble behandlet i årsmøtet 2020. Fremmedparkering på besøksplassene (11 plasser), spesielt plassene nærmest snuplassen for veien Gamlehagen (6 plasser), er tidvis parkert av flere biler som ikke er på besøk i sameiet. Totalt sett har sameiet etter styrets mening noen problemer med fremmedparkering, især ved rundkjøringen. I vinter har fremmedparkeringen vært stor og spesielt ved rundkjøringen.

Detaljer:
Som nevnt i saken fra 2020 er det tre måter styret da så muligheten for å ha kontroll på fremmedparkeringen og som nevnt i saken:

- Det oppsettes en bom.
- Parkeringsselskap kontrollerer.
- Betalingsautomat.

Styret anser bom og betalingsautomat som urealistiske. Det gjenstår kontrolltiltak av et parkeringsselskap.

Styret har hatt befaring med Gunnar Johansen **P-servive AS,** foretaksnr 995 215 977, medio desember og møte 10. januar, med henblikk på kontroll og håndheving av sameiets parkeringsplasser for besøkende.

Avtalen går i korthet ut på:

- Selskapet setter opp nødvendige skilter. Kostnad 26 700 kr.
- Kontroll og håndheving. Alle parkeringsgebyrer tilfaller selskapet. Ellers ingen årlige kostnader for sameiet utover vedlikehold av parkeringsplassene og skiltene.
- Inntauing etter rekvirering av styret.
- Saksbehandling, herunder klagebehandling.
- Avtalen inngås for to år og fornyes løpende for ett år ad gangen.

Parkering på besøksplassene skjer ved

- at seksjonseier/beboer registrerer seg på en link, og logger seg inn med brukernavn og passord. Se vedlegg til denne sak.
- eller bruk av parkeringsbevis som leveres samtlige seksjonseiere.

All parkering på besøksplassene må registreres over appen eller parkeringsbeviset må fremlegges synlig gjennom bilens frontrute. I motsatt fall ilegges et gebyr, p t 300 kr.

Ved bruk av «appen» kan det velges to alternativer, inntil 8 timer eller inntil 3 døgn. Etter 3 døgn er det 2 døgn «karantene» for ny parkering av samme kjøretøy ved bruk av «appen». Dersom flere besøkende samtidig kan flere biler registreres samtidig.

Ved innføring av «appen» må det foretas en redigering av sameiets ordensregler pkt 14, Gjesteparkering, pkt a):

- Ordet *normalt* utgår.
- Nye setninger legges til: *Seksjonseier/besøkende må registrere kjøretøyet som parkeres på besøksplassen i tråd med skiltingen og den fastsatte rutine. Uregistrert parkering ilegges gebyr. Styret kan rekvirere fjerning av kjøretøyer i strid med reglene Styret fastsetter nærmere regler.*

I reglene som utarbeides skal styret eller den styret bemyndiger kunne gi dispensasjon for parkering utover tre døgn dersom parkeringsbevis ikke brukes. Styret vil gjøre oppmerksom på at seksjonseiere eller beboere for øvrig er forpliktet til å følge ordensreglenes pkt 14. Det vil også være styret eller den styret bemyndiger som kan kreve borttauing av kjøretøyer i strid med reglene. Reglene vil bli kjent for seksjonseierne i forbindelse med innføring av parkeringsordningen.

Det vil bli utlevert ett stk parkeringsbevis for hver seksjon. Parkeringsbeviset vil få en tidsbegrenset varighet. Trenger seksjonseier mer enn ett parkeringsbevis vil styret kunne godkjenne dette mot et gebyr, p t 200kr per stk. Tapt eller mistet parkeringsbevis kan utstedes på nytt mot et gebyr, p t 500 kr.

Det er 20 seksjonseiere som har fast nummerert uteparkeringsplass. Disse plasser vil ikke bli omfattet av kontrollordningen. Dersom det viser seg at det også blir fremmedparkering på disse reserverte parkeringsplasser, vil styret måtte innlemme også disse plasser i ordningen. Det samme vil kunne bli aktuelt dersom parkering skjer i strid med ordensreglenes pkt 13 b) (parkering utenom merkede plasser).

Parkeringsselskapet vil ikke ilegge kontrollavgift for «uniformerte» biler tilhørende hjemmesykepleie og tilsvarende tjenester. Håndverkere må bruke seksjonseiers parkeringsbevis eller kjøretøyet må registreres i «appen» og skal ikke parkere utenfor oppmerkede plasser. Nødvendig av- og pålessing tillates.

Konsekvenser:
Som nevnt har sameiet etter styrets mening noen problemer med fremmedparkering, især ved rundkjøringen. I vinter har fremmedparkeringen vært stor og spesielt ved rundkjøringen. Styret antar at problemene vil vokse i tiden som kommer og parkeringskontroll bør derfor innføres. I motsatt fall opptas parkeringsplassene av fremmedparkering på bekostning av besøkende til Nyhagen Boligsameie.

Styrets forslag til vedtak:

1) Det inngås avtale med P-service AS for kontroll og håndheving av sameiets parkeringsplasser for besøkende i Nyhagen Boligsameie slik som beskrevet i saksfremstillingen.
2) Nødvendige kostnader til skilting belastes budsjett 2024, post vedlikehold drift parkering med kr 26 700 kr.
3) Ordensreglenes pkt 14 a) endres og vil lyde:
   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.
4) Styret utarbeider nærmere regler, jf forslag til endring av ordensreglene. Før parkeringsordningen iverksettes skal reglene foreligge og gjøres kjent for seksjonseierne.

SAK NR 8

FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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 2024 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 styremedlemene 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 9

Budsjett Nyhagen boligsameie for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	3 062 004	2 873 544
Andre inntekter	648 700	2 107 069
Sum driftsinntekter	**3 710 704**	**4 980 613**
Styrehonorar	220 000	200 000
Andre personalkostnader	31 020	28 200
Kommunale avgifter	598 700	591 779
Vedlikehold	758 800	2 049 515
Kollektiv avtale TV/bredbånd	436 500	415 045
Driftskostnader	721 300	701 424
Honorarer	128 826	116 973
Forsikring	194 000	182 904
Andre kostnader	55 500	23 248
Sum driftskostnader	**3 144 646**	**4 309 088**
Driftsresultat	**566 058**	**671 525**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	1 000	281
Netto finansresultat	**1 000**	**281**
Årets resultat	**567 058**	**671 806**

SAK NR 10

VALG AV STYREMEDLEMMER OG VALGKOMITÈ

I årsmøtet 2023 ble sittende styre gjenvalgt selv om styret hadde bedt om avløsning.

I Nyhagen Boligsameie har styret bestått av

- Bjørnar Nordal, Gamlehagen 17, styreleder fra 2014.
- Lars-Erik Ståhl, Gamlehagen 19, styremedlem/nestleder fra 2015.
- Andreas Petter Jensen, Gamlehagen 15 (nå flyttet), fra 2016.
- Marit Kristiansen, Gamlehagen 19, styremedlem fra 2021.
- Roar Solhaug, Gamlehagen 17, varamedlem fra 2022.

Hele styret er på valg og nytt styre skal velges i tråd med vedtektenes § 8 a)

- Styreleder for ett år
- To styremedlemmer for to år
- Ett styremedlem for ett år
- Ett varamedlem for ett år

I årsmøte 2023 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

Valgkomitéen ble valgt for ett år.

Valgkomitéen hadde sitt første møte 8. mai 2023 og hadde møter 4. september og 4. oktober. Valgkomitéen leverte sin innstilling 8. november. De har vurdert 11 kandidater og har følgende innstilling til nytt styre:

- Leder: Bjørnar Nordal, Gamlehagen 17, 1 år
- Styremedlem: Espen Amundsen, eier av bruksenhet i Gamlehagen 21, 2 år
- Styremedlem: Per Christian Mørk, eier av bruksenhet i Gamlehagen 19, 2 år
- Styremedlem: Marit Kristiansen, Gamlehagen 19, 1 år
- Varamedlem: Bente R Askaurud, Gamlehagen 19, 1 år.

I årsmøtet 2023 velges nytt styre og ny valgkomité.

Nyhagen Boligsameie

VEDLEGG TIL ÅRSMØTEDOKUMENTENE 2024

a) Vedlegg som inngår i sakene nr 3 og 6 (behandles)

b) Vedlegg til informasjon (behandles ikke)

VEDLEGG TIL SAKENE I ÅRSMØTET 2024 SOM ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Følgende vedlegg:

Til sak 3:	• Resultatregnskap 2023. • Balanse, 31.12.2023. • Noter til årsregnskapet 2023. • Revisors beretning til regnskap 2023.
Til sak 6:	• Digital Gjesteparkering fra P-Service AS

Resultatregnskap

Nyhagen boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 873 544	2 802 741	2 619 384
Andre inntekter	2	2 107 069	599 993	536 678
Sum driftsinntekter		**4 980 613**	**3 402 734**	**3 156 062**
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	3	28 200	28 200	28 200
Kommunale avgifter		591 779	559 200	483 943
Vedlikehold	4	2 049 515	731 700	794 080
Kollektiv avtale TV/bredbånd		415 045	413 300	369 418
Driftskostnader	5	701 424	712 000	648 992
Honorarer	6	116 973	126 900	105 446
Forsikring		182 904	180 000	170 672
Andre kostnader	7	23 248	50 500	72 585
Sum driftskostnader		**4 309 088**	**3 001 800**	**2 873 336**
Driftsresultat		**671 525**	**400 934**	**282 726**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		281	1 000	0
Netto finansresultat		**281**	**1 000**	**0**
Årets resultat		**671 806**	**401 934**	**282 726**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		671 806	0	282 726
Sum overføringer		**671 806**	**0**	**282 726**

Balanse

Nyhagen boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		22 532	2 806
Forskuddsbet. kostnader		163 053	97 535
Andre fordringer		1 179	0
Bankinnskudd mv.	8	886 860	429 873
Sum omløpsmidler		**1 073 623**	**530 214**
Sum eiendeler		**1 073 623**	**530 214**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9	951 326	279 520
Sum egenkapital		**951 326**	**279 520**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		24 103	32 322
Leverandørgjeld		86 667	212 612
Påløpte kostnader		11 527	5 760
Sum kortsiktig gjeld		**122 297**	**250 694**
Sum gjeld		**122 297**	**250 694**
Sum egenkapital og gjeld		**1 073 623**	**530 214**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Nyhagen boligsameie

Bjørnar Nordal
Styrets leder

Lars-Erik Stahl
Styremedlem

Andreas Petter Jensen
Styremedlem

Marit Kristiansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Brannvarsling	121 656	121 701	108 336
Komm. avg. innkrevd fra eiere	420	420	420
Leieinntekter utleieleilighet	9 991	5 000	12 475
Kapitalinnkalling	1 500 005	0	0
Garasje	65 280	65 280	24 480
Postkasseskilt innkrevd fra eiere	2 125	0	5 575
Kabel-TV	407 592	407 592	385 392
Sum	**2 107 069**	**599 993**	**536 678**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200
Sum	**28 200**	**28 200**	**28 200**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	1 627 325	30 000	33 188
Vedlikehold utearealer	6 556	30 000	2 683
Vedlikehold bygning innv.	0	350 000	314 650
Vedlikehold og drift heis	190 360	130 800	99 526
Vedl. nøkler, låser, skilt	4 835	0	18 416
Vedlikehold VVS	19 199	14 100	134 891
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	28 606
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	3 491
Vedlikehold garasjeanlegg	36 963	10 100	6 379
Vedlikehold, drift parkering	19 690	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	0	3 750
Brannsikkerhet, sprinkling	134 587	140 700	148 501
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	**2 049 515**	**731 700**	**794 080**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	68 762	75 000	67 727
Renhold	178 431	208 600	171 006
Matter	16 189	0	14 452
Annen renovasjon	0	0	6 024
Gressklipping	103 608	0	96 379
Snebrøyting, strøing, m.m.	162 125	252 200	127 250
Utgiftsført utstyr	1 703	0	3 490
Vaktmestertjenester	153 465	168 200	147 158
Variable vaktmestertjenester	0	0	4 799
Dugnad	11 183	0	10 708
Porto	5 959	8 000	0
Sum	**701 424**	**712 000**	**648 992**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 043	11 500	9 656
Forretningsførsel	101 730	105 400	95 790
Ekstra forretningsførsel	5 200	0	0
Konsulenttjenester	0	10 000	0
Sum	**116 973**	**126 900**	**105 446**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	500	500	500
Styre- og årsmøter	9 956	18 000	2 931
Styreutgifter	5 542	12 000	11 081
Dugnader, tilstelninger	0	5 000	0
Bankomkostninger	4 760	5 000	5 593
EHF-fakturagebyr	0	0	281
Diverse kostnader	2 493	10 000	52 201
Øreavrunding	-3	0	-2
Sum	**23 248**	**50 500**	**72 585**

Note 8 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45386	886 860	429 873
Sum	**886 860**	**429 873**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	279 520	-3 206
Årets resultat	671 806	282 726
Egenkapital 31.12.	**951 326**	**279 520**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, 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 seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	279 520
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	671 806
C. Disponible midler 31.12	**951 326**
Årets endringer disponible midler	671 806
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 073 623
- Kortsiktig gjeld	122 297
Disponible midler 31.12.	**951 326**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nyhagen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhagen Boligsameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport for 2023.

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

Penneo Dokumentnøkkel: MC1YS-QT6QH-HOTJI-LFAWS-XM6PU-U2QE1

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.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MC1YS-QT6QI-HOTJI-LFAWS-XM6PU-U2QE1

Ospelia borettslag

Digital Gjesteparkering fra P-Service AS

Du finner digitale Gjesteparkering ved å skrive inn gjest.p-service.no i adresselinjen til nettleseren din.



Innlogging:

Klikk på linken: [redacted]

Brukernavn:

[redacted]

Passord:

[redacted]

LOGG INN

Da kommer dere til velkomstbildet



Skriv inn kjennemerke på kjøretøyet, bekreft at dette er korrekt, det er mulig men ikke påkrevd å få en kvittering på epost, velg lengde på besøket og klikk NESTE



Det var det hele, en digital parkeringstillatelse er utstedt.

Bruk av smarttelefon

For de som ønsker å benytte seg av smarttelefon er fremgangsmåten som følger:

Slik lager du snarvei på iPhone

1) Åpne nettleser på mobilen og skriv inn adressen til nettsiden du vil lagre på
hjemskjermen: [redacted]

2) Trykk på menysymbolet, firkanten med pil, og sveip bortover til du ser «Legg til
hjemskjerm»-merket.

3) Gi snarveien et navn, for eksempel navnet «Parkering»

4) Vips – så har du laget snarvei til nettsiden (bakerst) på telefonen.

Logg inn med

Brukernavn: [redacted]

Passord: [redacted]

Det er fullt mulig å flytte på snarveiene: Hold fingeren på symbolet noen sekunder. Når den begynner å røre på seg, drar du den bare dit du vil ha den.

Her kan du gi nettsiden et navn, som vil stå under logoen på hjemskjermen.

Slik lager du snarvei på Android

1) Åpne nettleser og skriv inn nettadressen på siden du vil lagre: [redacted]

2) Trykk på menysymbolet (de tre prikkene) og velg «Add to Home screen» eller
«Legg til på startside» på norsk.

3) Navngi snarveien

4) Velg «ADD» i menyboksen om du vil den skal legge seg automatisk på hjemskjermen, eller «Touch and hold» hvis du vil plassere den manuelt akkurat
der du vil ha den. Velg og navngi nettsiden du vil lage snarvei for. Ikonet for
snarveien legger seg automatisk bakerst på telefonen, med mindre du velger å
flytte den over selv.

Logg inn med

Boligbyggelaget Usbl
Cookies og personvern
Admin
Hjemmeside fra Borettslag.net

VEDLEGG SOM IKKE SKAL BEHANDLES I ÅRSMØTET 2024

Etterfølgende dokument er vedlegg til årsmøteinnkallingen og skal ikke behandles. Dokumentene er kun til informasjon for seksjonseierne og beboere i sameiet. Styret anbefaler at seksjonseierne leser disse dokumenter.

Følgende dokumenter ligger vedlagt:

- Tiltaksplan 2024.

Nyhagen Boligsameie – Et sameie med seniorprofil

TILTAKSPLAN 2023 FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

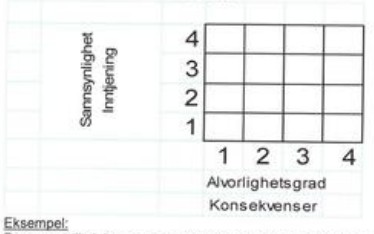
Hensikten med tiltaksplanen er et verktøy for sameiet for å få oversikt over vedlikehold og tiltak som er registrert, vurdert og rangert. Slikt verktøy gjør det mulig å foreta de riktige prioriteringer.

Styret foretar årlig befaring av eiendom. Gamle tiltak som er ført opp i lista vurderes på nytt under befaringen og nye tiltak føres opp. Også seksjonseiere kan komme med innspill til styret om tiltak som bør gjøres. Dette vurderes også av styret og føres opp i oversikten.

Denne tiltaksliste vedlegges årsberetningen og sameiets årsmøte kan komme med innspill.

Forklaring til tiltaksplanen og den enkelte kolonne.

1. Linjenr.: Identifiserer plassering av tiltaket i oversikten.
2. Tiltak: Kort beskrivelse av tiltaket/vedlikeholdet/oppgaven. Tiltaket beskriver ikke løsningen. Når et tiltak skal gjennomføres arbeider styret og finner løsning på tiltaket.
3. Nr.: Oppgang nr.
4. Sted: Stedet hvor tiltaket/vedlikeholdet/oppgaven er.
5. Registeringsår: Det året tiltaket først ble ført opp i lista.
6. Sist endret (år): Året når tiltaket sist er blitt justert, endret osv.
7. Konsekvenser og/eller alvorlighetsgrad og sannsynlighet og/eller inntjening: Noen tiltak er av mindre betydning og har små konsekvenser, mens andre oppgaver er av større betydning og kan få store konsekvenser. Tilsvarende for sannsynlighet og/eller inntjening. Det settes et tall 1 – 2 – 3 - 4 for konsekvenser og/eller alvorlighetsgrad der tallet 1 viser at konsekvensen/alvorlighetsgraden er liten, mens 4 betyr store konsekvenser og/eller alvorlighetsgrad. Tilsvarende for sannsynlighet og/eller inntjening. Oversikten nedenfor illustrer dette.



Eksempel:
Dersom et tiltak har store konsekvenser og/eller er meget alvorlig, da settes dette til 4. Dersom tiltaket etter all sannsynligvis vil skje settes dette til tallet 4. 4 x 4 = 16. 16 blir det høyeste tallet og tiltaket må derfor prioriteres fremfor tiltak med lavere tall. F. eks det er liten sannsynlighet at noe vil skje (tall 1) og konsekvensen og/eller alvorlighetsgraden er under middels (tallet 2) blir rangeringstallet 1 x 2 = 2

8. Rangering: Ved å vurdere tiltakene får man et rangeringstall der høyeste tall er viktigere å få utført enn et lavere tall. Vurderingen foretas av styret og ut fra dette kan man prioritere og budsjettere riktigere.
9. Grovt kostnadsoverslag: Denne kolonne indikerer i hvilken størrelsesorden tiltaket antakelig vil koste. Beløpet er ført opp i hele 1.000 kr.
10. Akkumulert: Summerer løpende grovt kostnadsoverslag fra linje 1 og til siste linje.

NYHAGEN BOLIGSAMEIE - TILTAKSPLAN 2024

Vedtatt i styremøte 08.11.23

Linje	Tiltak	Nr.	Sted	Registeringsår	Sist endret (år)	Konsekvens Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet Inntjening	Rangering	Grovt kostnads-overslag (hele 1000 kr)	Akkumulert	Kommentarer
1	**Nødlys/rømmingsveiskilt**		**Garasjeportene**	**2022**		**4**	**3**	**12**	**15**	**15**	**Byttes p g a levetid**
2	**Nødlys/rømmingsveiskilt**		**Inng.dørene**	**2022**		**4**	**3**	**12**	**15**	**30**	**Anbefales**
3	**Ny belsyning i heisen**	**17**	**Byttes til LED**	**2021**		**3**	**3**	**9**	**16**	**46**	**Grunn: Nærmer seg sin levetid.**
4	**Ny belsyning i heisen**	**19**	**Byttes til LED**	**2021**		**3**	**3**	**9**	**16**	**62**	**Grunn: Nærmer seg sin levetid.**
5	**Ny belsyning i heisen**	**23**	**Byttes til LED**	**2021**		**3**	**3**	**9**	**16**	**78**	**Grunn: Nærmer seg sin levetid.**
6	**Slisse i asfalt inntil yttervegg**	**19**	**Garasje**	**2020**		**3**	**3**	**9**	**10**	**88**	
7	**Back-up (ups) dørpumper**		**Inngangsdørene**	**2022**		**3**	**3**	**9**	**20**	**108**	
8	**Fjerne feilplassering rømmingslys**		**Garasjene**	**2022**		**3**	**3**	**9**	**5**	**113**	
9	**Døråpner elektronisk (byttes ti**	**15**	**Inngangsdør**	**2021**		**3**	**3**	**9**	**3**	**116**	**Dagens brytere av dårligkvalitet.**
10	**Døråpner elektronisk (byttes ti**	**19**	**Inngangsdør**	**2021**		**3**	**3**	**9**	**3**	**119**	**Dagens brytere av dårligkvalitet.**
11	**Døråpner elektronisk (byttes ti**	**23**	**Inngangsdør**	**2021**	**2023**	**3**	**3**	**9**	**3**	**122**	**Dagens brytere av dårligkvalitet.**
12	**Plante gran (juletre)**	**Ute**	**v/innkjøringen**	**2023**		**3**	**4**	**12**	**2**	**124**	**Planting på dugnad**
13	Kjellerbod v/garasje. Belysning	19	Omkopling elektriske	2018		3	2	6	5	**129**	
14	Stikkkontakt	19	Garasje	2016		2	3	6	3	**132**	
15	Utelys over garasjeport	19	Byttes	2022		3	2	6	2	**134**	
16	Utelys over garasjeport	21	Byttes	2022		3	2	6	2	**136**	
17	Utelys på vegg nord	23		2019		3	2	6	5	**141**	
18	Bytte div belysning		Garasjene	2017		3	2	6	50	**191**	
19	Ny takpapp og beslag	15	Utbygg nordveggen	2023		3	2	6	20	**211**	
20	Ny takpapp og beslag	17	Utbygg nordveggen	2023		3	2	6	20	**231**	
21	Ny takpapp og beslag	21	Utbygg østveggen	2023		3	2	6	20	**251**	
22	Ny takpapp og beslag	23	Utbygg østveggen	2023		3	2	6	20	**271**	
23	Asfalt sprekker ("forsegle")		Veien utenfor nr 15	2023		2	3	6	30	**301**	
24	Stikkkontakt	15	Garasje	2016		2	2	4	3	**304**	
25	Bytte motor garasjeport	15	Garasje	2015	2017	2	2	4	28	**332**	
26	Male gulv	15	Kjeller v/bodene	2016	2021	2	2	4	10	**342**	
27	Bytte motor garasjeport	21	Garasje	2015	2017	2	2	4	28	**370**	
28	Bytte til smekklås	21	Fellesbod/sykkelbod	2017		2	2	4	1	**371**	
29	Dobbelsyl. og ny låsk. (smekk)	21	Avfallsrom	2017		2	2	4	3	**374**	

Nyhagen Boligsameie - et sameie med seniorprofil

Linje	Tiltak	Nr.	Sted	Registeringsår	Sist endret (år)	Konsekvens Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet Inntjening	Rangering	Grovt kostnads-overslag (hele 1000 kr)	Akkumulert	Kommentarer
30	Terrassegulv utbedres.Ny papp	15	Fellesterrasse 4. etg	2023		2	2	4	50	**424**	
31	Terrassegulv utbedres.Ny papp	17	Fellesterrasse 4. etg	2023		2	2	4	50	**474**	
32	Terrassegulv utbedres.Ny papp	19	Fellesterrasse 4. etg	2023		2	2	4	50	**524**	
33	Terrassegulv utbedres.Ny papp	21	Fellesterrasse 4. etg	2023		2	2	4	50	**574**	
34	Terrassegulv utbedres.Ny papp	23	Fellesterrasse 4. etg	2023		2	2	4	50	**624**	
35	Ny takpapp og beslag	17-19	Overbygg inngangsp.	2023		2	2	4	25	**649**	
36	Ny takpapp og beslag	15	Overbygg inngangsp.	2023		2	2	4	15	**664**	
37	Ny takpapp og beslag	21	Overbygg inngangsp.	2023		2	2	4	15	**679**	
38	Ny takpapp og beslag	23	Overbygg inngangsp.	2023		2	2	4	15	**694**	
39	Maling trappegang	17	Trappegang	2015		1	3	3	45	**739**	
40	Maling trappegang	19	Trappegang	2015	2016	1	3	3	45	**784**	
41	Maling trappegang	21	Trappegang	2015		1	3	3	45	**829**	
42	Maling trappegang	23	Trappegang	2015		1	3	3	45	**874**	
43	Nye skilter vedr gjennomgang	15-17	Mellom 15 og 17	2017	2018	1	3	3	8	**882**	
44	Utelys over garasjeport	15	Byttes	2022		1	2	2	2	**884**	
45	Utelys over garasjeport	17	Byttes	2022		1	2	2	2	**886**	
46	Maling trappegang	15	Trappegang	2019		1	2	2	50	**936**	
47	Vegger garasje males	15	Garasje	2016		1	2	2	35	**971**	
48	Vegger garasje males	17	Garasje	2016		1	2	2	20	**991**	
49	Vegger garasje males	19	Garasje	2016		1	2	2	35	**1026**	
50	Vegger males	21	Avfallsrom	2015		1	2	2	10	**1036**	
51	Vegger garasje males	21-23	Garasje	2016		1	2	2	60	**1096**	
52	Beplantning skråning	15	Syd	2015	2018	1	1	1	10	**1106**	
53	Bevegelsesdetektorer	15	Kjeller-bodareale	2017		1	1	1	3	**1109**	
54	Bygge om syl.lås tilp K1 og K4	15	Inng.dør	2017		1	1	1	1	**1110**	
55	Endre slagreting rømmingsdør	15	Garasjeport	2017		1	1	1	3	**1113**	
56	Utegarasje	15	Vegger males	2018		1	1	1	7	**1120**	
57	Vegger males	15	Avfallsrom	2015		1	1	1	10	**1130**	
58	Bevegelsesdetektorer	17	Kjeller-bodareale	2017		1	1	1	3	**1133**	
59	Bygge om syl.lås tilp K1 og K5	17	Inng.dør	2017		1	1	1	1	**1134**	
60	Ekstralys p g a kabelbro	17	Kjellergang	2017		1	1	1	2	**1136**	

Nyhagen Boligsameie - et sameie med seniorprofil

Linje	Tiltak	Nr.	Sted	Registreringsår	Sist endret (år)	Konsekvens Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet Inntjening	Rangering	Grovt kostnads-overslag (hele 1000 kr)	Akkumulert	Kommentarer
61	Vegger males	17	Avfallsrom	2015		1	1	1	10	**1146**	
62	Bevegelsesdetektorer	19	Kjeller-bodareale	2017		1	1	1	3	**1149**	
63	Bygge om syl lås tilp K1 og K6	19	Inng.dør	2017		1	1	1	1	**1150**	
64	Ekstralys p g a kabelbro	19	Kjellergang	2017		1	1	1	2	**1152**	
65	Bygge om syl lås tilp K1 og K7	21	Inng.dør	2017		1	1	1	1	**1153**	
66	Bevegelsesdetektorer	23	Kjeller-bodareale	2017		1	1	1	3	**1156**	
67	Bygge om syl lås tilp K1 og K7	23	Inng.dør	2017		1	1	1	1	**1157**	
68	Gjerde for å hindre gj.gang	23	Eksist. gjerde-barneh	2015	2018	1	1	1	15	**1172**	
69	Supplerende belysning	23	Kjellergang	2017		1	1	1	5	**1177**	
70	Justere tekst	Ute	Skilt innkjøring	2018		1	1	1	2	**1179**	
71	Veilys til LED-lamper 4 stk	Ute	Vei bak 17/19 mot barn	2019		1	1	1	15	**1194**	
72	Veilys til LED-lamper 8 stk	Ute	Langsmed T-banen	2019		1	1	1	30	**1224**	
73	Bedre belysning		Kjellerboder	2017	2018	1	1	1	50	**1274**	
74	Blomster i potte		Alle inngange	2015		1	1	1	6	**1280**	
75	Kontroll el-anlegg		Fellesarealer	2022		1	1	1	35	**1315**	Neste kontroll 2027
76	Modernisering/oppgradering	15	Heis	2023		1	1	1	700	**2015**	En heis årlig
77	Modernisering/oppgradering	17	Heis	2023		1	1	1	700	**2715**	En heis årlig
78	Modernisering/oppgradering	19	Heis	2023		1	1	1	700	**3415**	En heis årlig
79	Modernisering/oppgradering	21	Heis	2023		1	1	1	700	**4115**	En heis årlig
80	Modernisering/oppgradering	23	Heis	2023		1	1	1	700	**4815**	En heis årlig
81	Reoppmerking p-plasser	Ute	Ute	2015	2023	0	0	0			UTFØRT I 2023

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Nyhagen Boligsameie
Tid: 22. april 2024 kl. 18.00
Sted: Lambertseter Kirke, Kirkestuen

Følgende saker ble behandlet

1. **Konstituering**
   - 38 seksjoner var representert, hvorav 5 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
     Fullmakter ble referert og godkjent.
   - Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Marcus Hultgren ble valgt som referent.
   - Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
     Møtet ble ansett å være lovlig satt.
   - Ernst Kammerhuber ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

2. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 671 806,- og en egenkapital på kr 951 326,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

4. **Vedtektsendring – forslag til nytt punkt e) til §18 Brannvern**
   Vedtak: Årsmøtet vedtar med 37 stemmer for følgende:
   Det legges inn en ny §18 e) i vedtektene som lyder: «*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.*»

5. **Endringer i vedtektene (§10) OG ORDENSREGLENE (PK 3) – fjerne snø utvendig for terrassene**
   Vedtak: Årsmøtet vedtar enstemmig følgende:
   - Nytt punkt §10 e) i vedtektene som lyder: «*Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene.*»
   - Nytt punkt 3 f) i ordensreglene som lyder: «*Seksjonseier er ansvarlig for at snø fjernes ved terrassedørene for å opprettholde terrassedøren som rømningsvei.*»

   Øvrige underpunkt i punkt 3 forskyves tilsvarende.

6. Tiltak 2024
Vedtak: Årsmøtet vedtar enstemmig følgende:
I 2024 gjennomføres seks tiltak slik:

- Det byttes til LED-lys i heisene for Gamlehagen 17, 19 og 23.
- Skiltning rømningsvei fra garasjene og trappegang.
- Bak-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.

7. Fremmedparkering på sameiets parkeringsplasser for besøkende
Vedtak: Årsmøtet vedtar med 35 stemmer for og 3 stemmer mot følgende:

- Det inngås avtale med P-Service AS for kontroll og håndheving av sameiets parkeringsplasser for besøkende i Nyhagen Boligsameie slik som beskrevet i saksfremstillingen i vedlegg til innkallingen.
- Nødvendige kostnader til skilting belastes budsjett 2024, post vedlikehold drift parkering med kr 26 700,-.
- Ordensreglenes punkt 14 a) endres og vil lyde:
  «*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.*»
- Styret utarbeider nærmere regler, jf. forslag til endring av ordensreglene. Før parkeringsordningen iverksettes skal reglene foreligge og gjøres kjent for seksjonseierne.

8. Godtgjørelse til styret
Vedtak: Årsmøtet fastsatte styrets honorar til kr 220 000,- til fordeling slik styret selv bestemmer.

9. Budsjett 2024
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 567 058,- og forutsetter endringer av felleskostnader som nevnt i styrets årsrapport.

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

10. Valg av styre og valgkomité
Valgkomitéen presenterte sin innkalling som nevnt i innkallingen.
Det forelå ingen andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.
Styrets leder ble valgt særskilt.

Etter valget består styret av:

Styreleder	Bjørnar Nordal	Valgt i 2024 for 1 år
Styremedlem	Espen Amundsen	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Per Christian Mørk	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Marit Kristiansen	Valgt i 2024 for 1 år
Varamedlem	Bente R Askaurud	Valgt i 2024 for 1 år

Som valgkomité ble følgende valgt:

Leder	Arvid Håkelien
Medlem	Harald Myhre
Medlem	Anne-Lise Foshaug
Medlem	Lillian Bjørnson
Medlem	Lise Bakke

Samtlige i valgkomitéen ble valgt for 1 år.

Avtroppende styremedlemmer ble avtakket med blomster.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.15.

Oslo, 24. april 2024

Bjørnar Nordal
møteleder

Ernst Kammerhuber
protokollvitne

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Nordstrand
c/o Meglerhuset Nordstrand AS
Ekebergveien 233
1162 OSLO

Att: Philip Magnussen

Oslo, 04.06.2025

Deres ref: 44-0068/25
Vår ref: 576-5-63
Eiendommens navn: Nyhagen Boligsameie
gnr 159 bnr 366 snr 63 i OSLO kommune
Adresse: Gamlehagen 23, 1151 OSLO
Org. nr.: 985698996
Selger: Bjørnsen, Lillian

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 23539105

Restanser pr. d.d.	kr	8 680,00

Månedlige kostnader:

Brannvarsling innkrevd fra eiere	kr	145,00
Tilgode: Kabel TV og Internett	kr	-540,00
Kabel TV og Internett	kr	432,00
Felleskostnader	kr	3 555,00
Garasje	kr	118,00
Totalt	**kr**	**4 250,00 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	24 281,00
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 6 570,- 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
GAMLEHAGEN 17

Dato: 08.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509541
8437823

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 366

Vi viser til bestilling av 20250408 for GAMLEHAGEN 17.

GNR. 159 BNR. 366

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1997.

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

7836 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

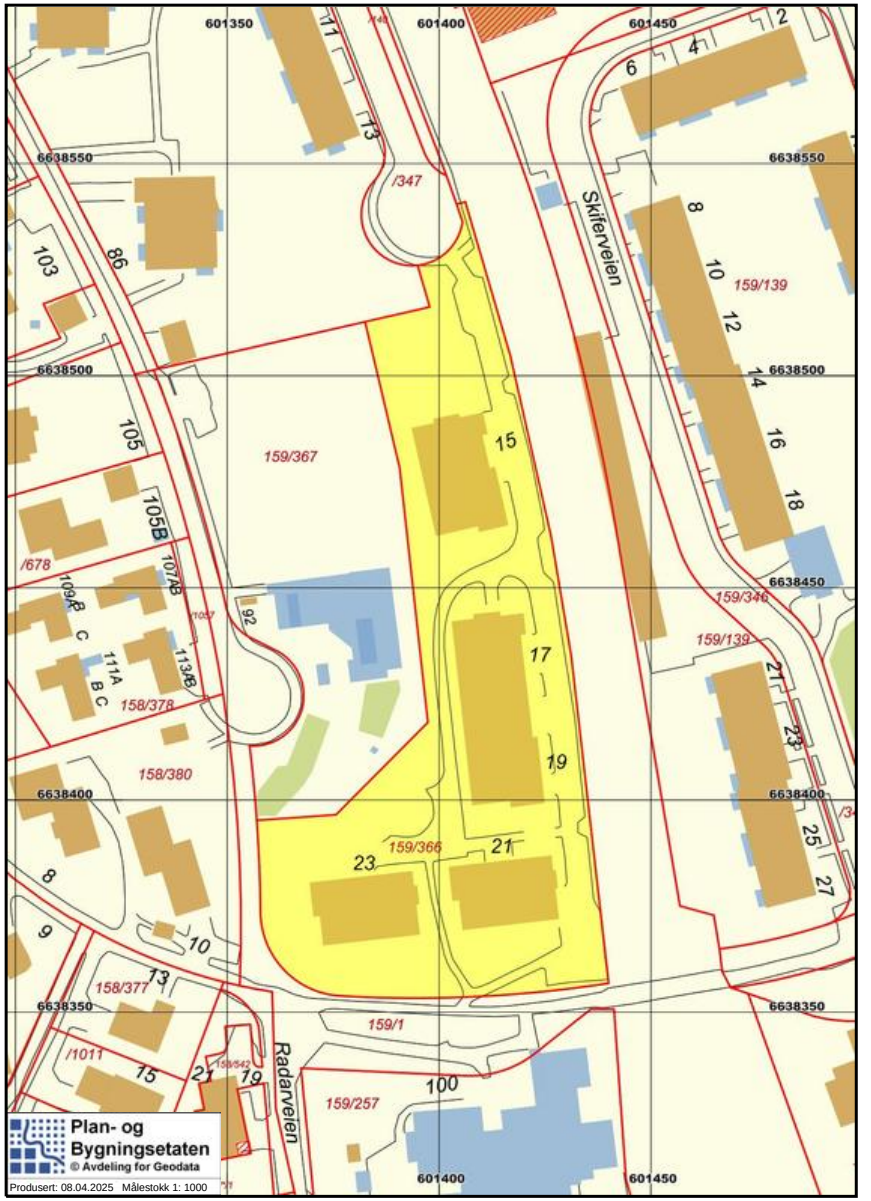
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

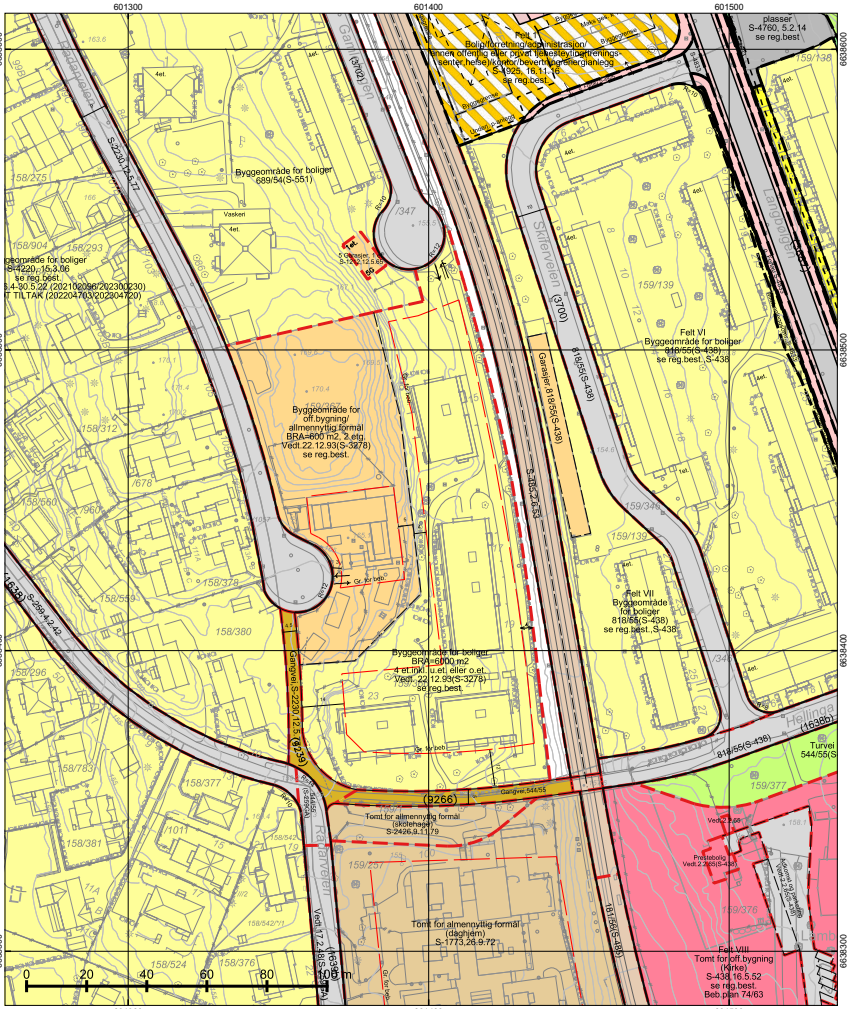
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140965/ 86509541
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: GAMLEHAGEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/366

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140965/ 86509541
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: GAMLEHAGEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/366

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

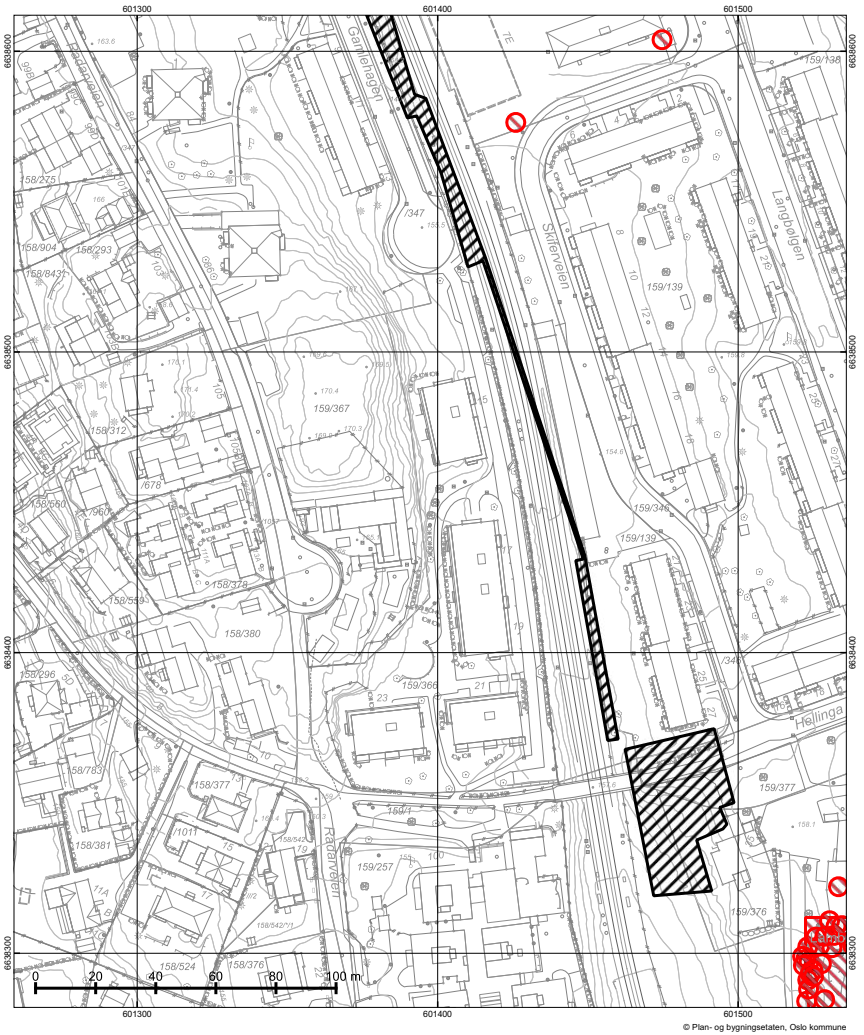
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

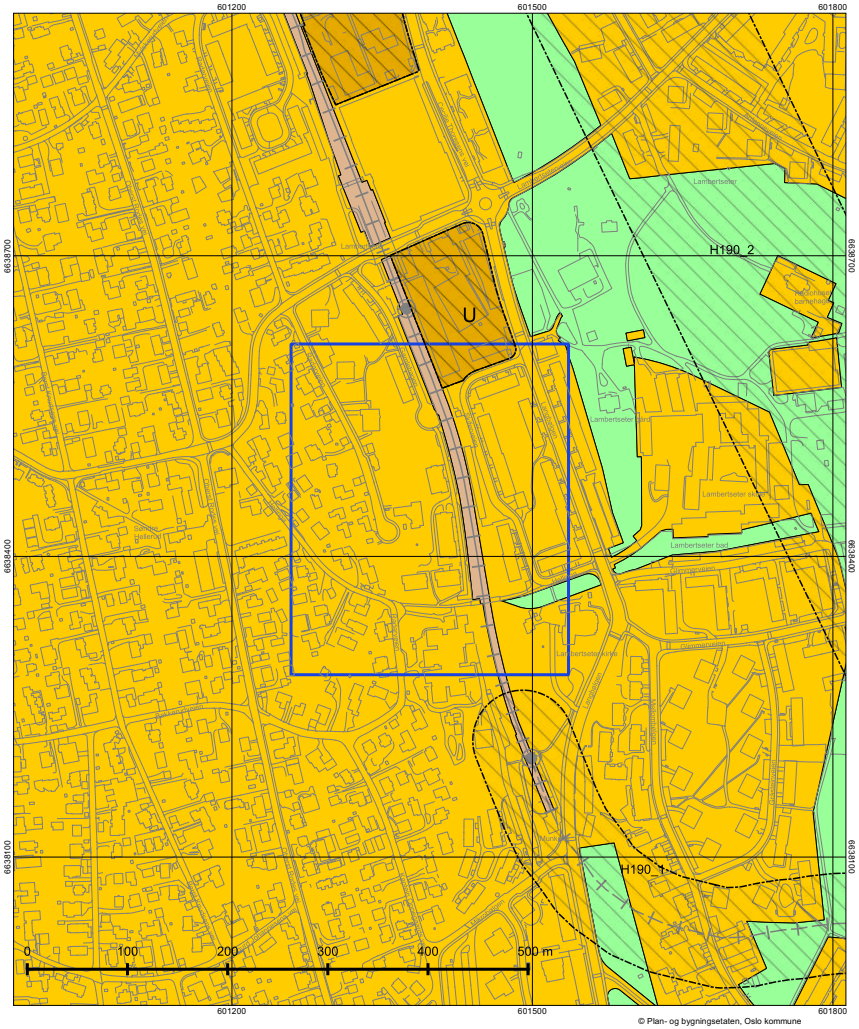
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140965/ 86509541
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: GAMLEHAGEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/366

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



Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140965/86509541
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

V221293

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for stadfestet 06.11.91 (S-3278) , for del av. gnr. 159 bnr. 1, Radarveien/Gamlehagen.

Vedtaksdato: 22.12.1993

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 199351848

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3278

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 159 BNR 1 OG DEL AV GNR 159 BNR 140, LAMBERTSETER.

(Endring vist med uthevet skrift)

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttige formål (barnehage).

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Grense for bebyggelse er angitt på reguleringskartet.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer, men hvor den 4.etasjen enten skal utformes som underetasje hvor terrenget ligger til rette for det eller som liggende i takkonstruksjonen, inntrukket 45 grader. Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 6000 m2.

§ 4. Innenfor **byggeområde** for offentlige bygninger/allmennyttig formål (barnehage) kan den søndre delen, ca 1,75 da bebygges med barnehage og ca 2,5 da. holdes ubebygget. Det kan oppføres en barnehage i inntil 2 etasjer. Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 600 m2. **Grense for bebyggelse er angitt på reguleringskartet.**
Den nordre delen av tomten kan ikke innhegnes, dog tillates en mindre del (inntil 1/5) å inngjerde som en del av barnehagens nærmeste lekeareal.

§ 5. Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo. For boligene skal min.50% av parkeringsplassene **legges** under terreng/bygning.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. plan- og bygningslovens § 69)Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. **Før brukstillatelse for boligene gis, skal gangvei 9239 være opparbeidet.**

§ 7. "Boliger, barnehage, næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til enhver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområder tilfredsstilles.
- retningslinjenes grense for utendørs støynivå fra trafikk tilfredsstilles for lekeområde i barnehager.

Vibrasjoner (rystelser) fra T-bane skal ikke være merkbare og strukturlyd skal ikke overstige et maksimalnivå på 30dBA i oppholdsrom i bolig.
Plan for støybeskyttelsestiltak og beskyttelsestiltak mot vibrasjoner og strukturlyd må foreligge samtidig med byggemelding. Alle beskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer."
Boligene skal ha flesteparten av soverommene mot stille side (55dBA) for veitrafikkstøy og 60 dB(A) for T-bane trafikk).

§ 8. Utomhusplanen må inneholde plan for egnede arealer for allsidig aktivitet for aldersgruppen 1- 7 år. Arealet skal ha et minimum areal på 100 m2 pr. 30 boligenheter. Arealet må ikke ligge på områder hvor støynivået overstiger 55dBA ekvivalent eller være utsatt for forurensning, trafikkfare eller annen helsefare.

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0043/25
Vår referanse: 3724777/26159669
Bestilling: C3 2025-04-09 (6) 83

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14125	105	7.3.2003	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	366	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til
Seniorbo as
Kjørbokollen 30
1337 Sandvika

TINGLYST
DAGBOKNR. 1412S
- 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 + 1

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)
61	B	90	BG	73	B	112	B	25				37				49			
62	B	60	BG	74	B	98	B	26				38				50			
63	B	72	BG	15				27				39				51			
64	B	71	BG	16				28				40				52			
65	B	90	B	17				29				41				53			
66	B	60	B	18				30				42				54			
67	B	72	B	19				31				43				55			
68	B	71	B	20				32				44				56			
69	B	90	B	21				33				45				57			
70	B	60	BG	22				34				46				58			
71	B	72	B	23				35				47				59			
72	B	71	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1089 = nevner: 1089 — 54,53 / 54,53

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	Lise Wiik

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 Ifg spesialfullmakt datert 05.10 2001	

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

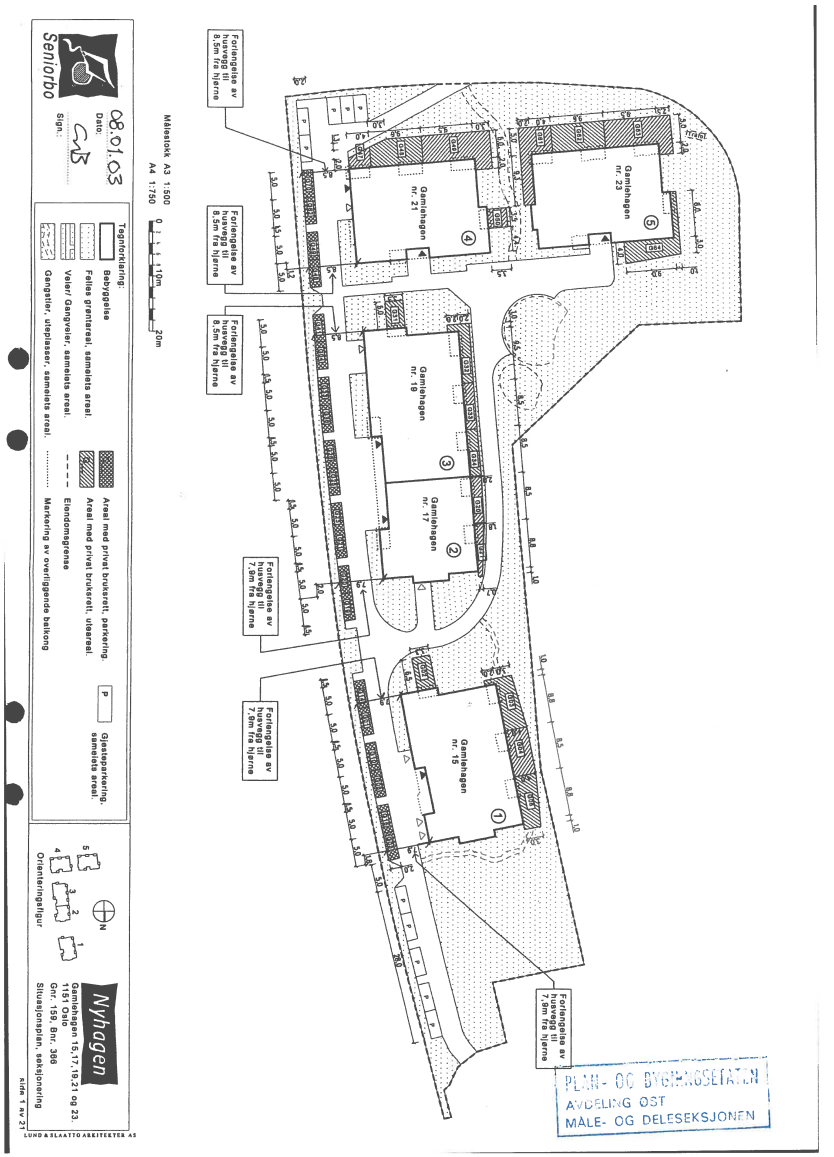
Dato	Stempel og underskrift
5/3-2003	Berit Danielsen PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

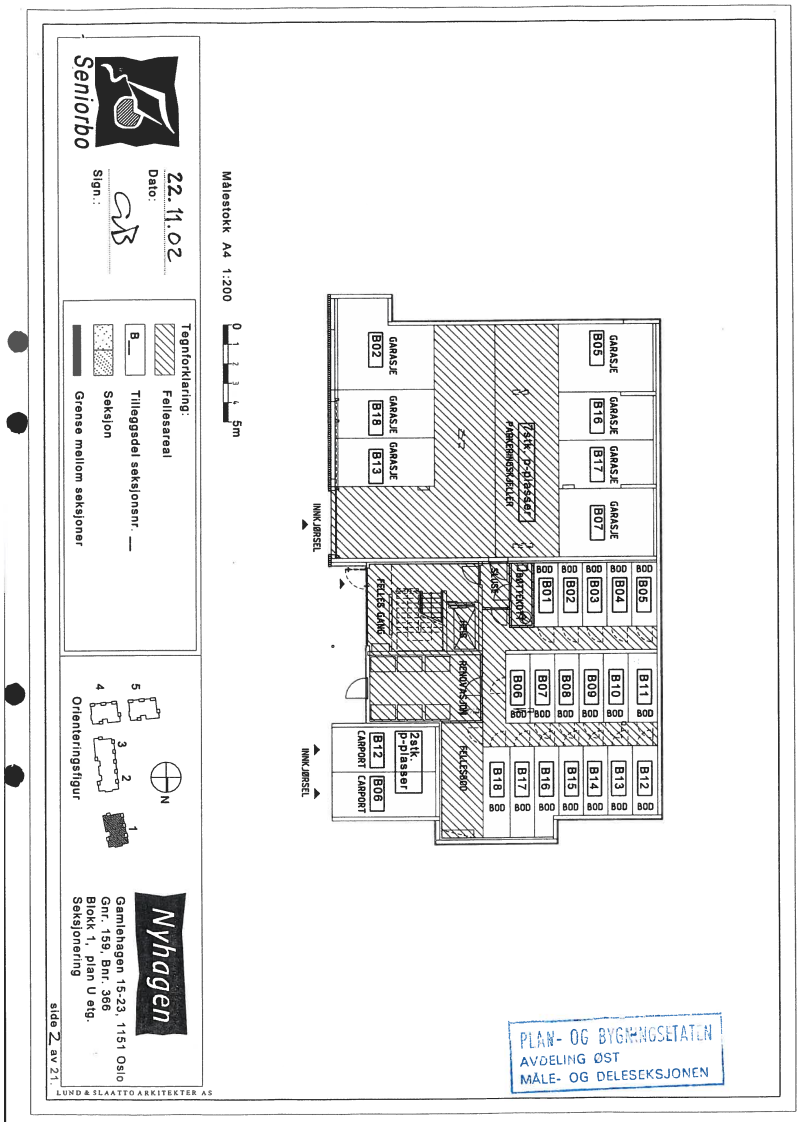
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

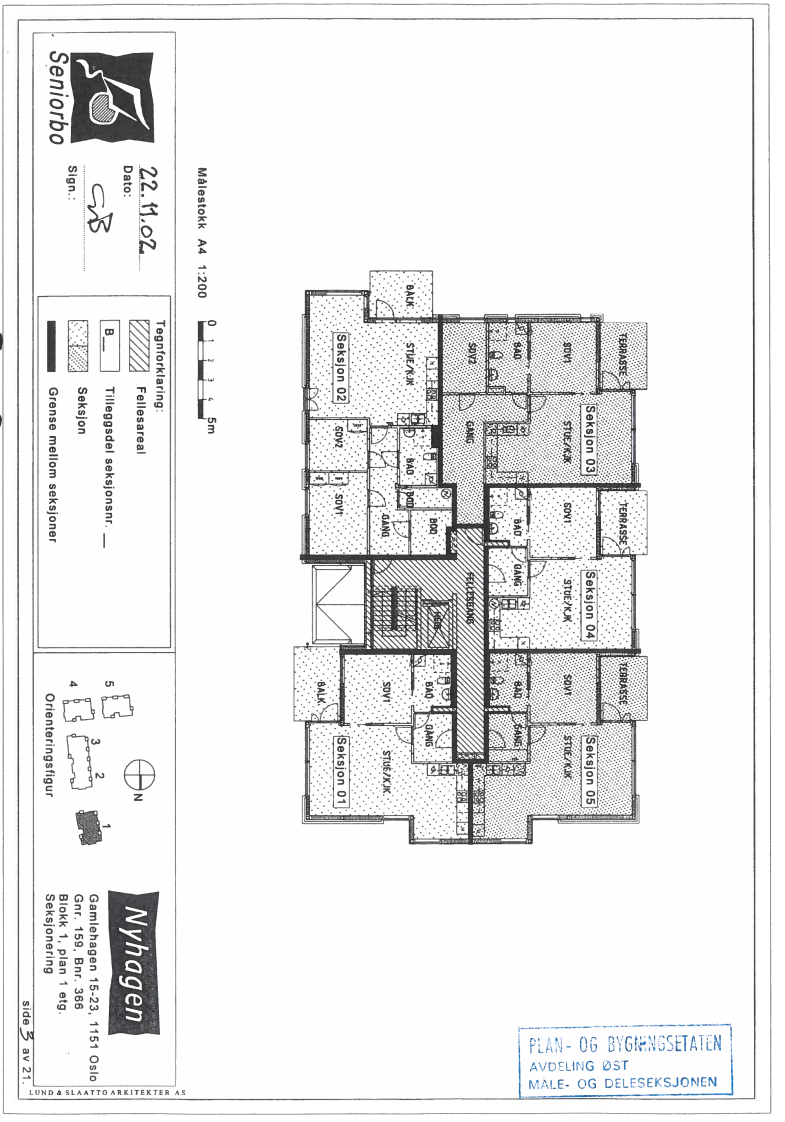
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
22.11.2002	Ebbi Wiik



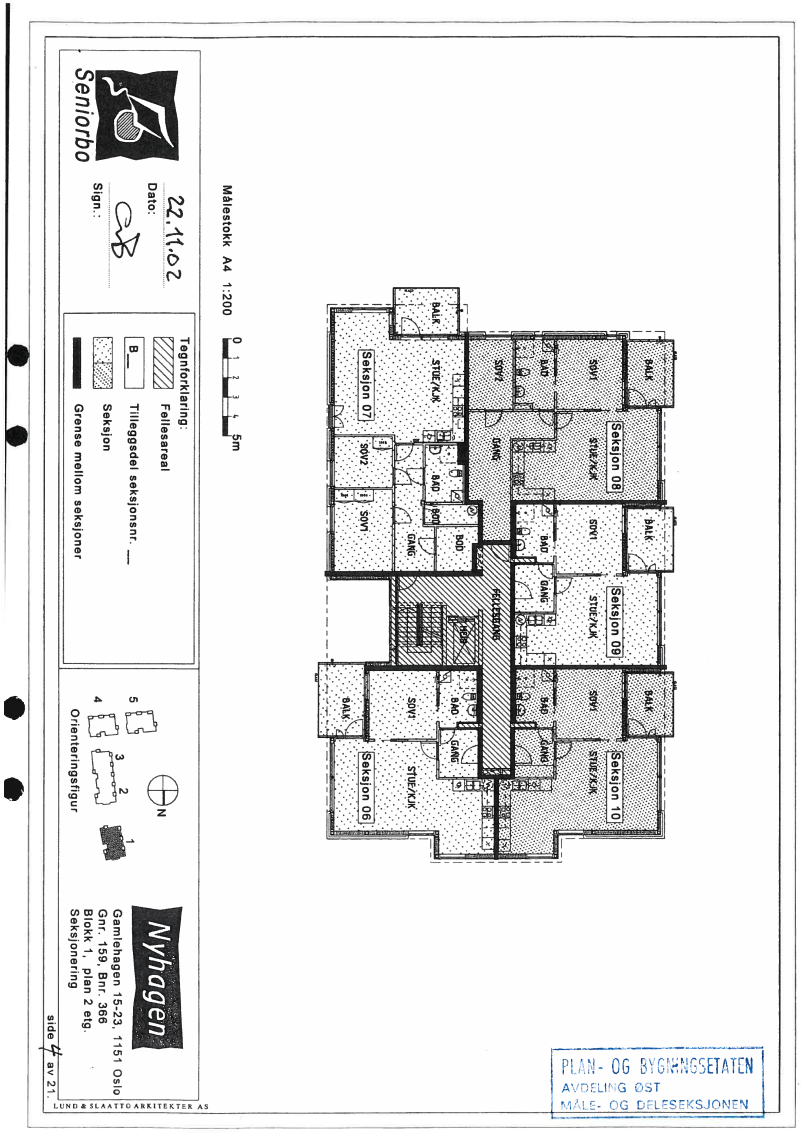
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



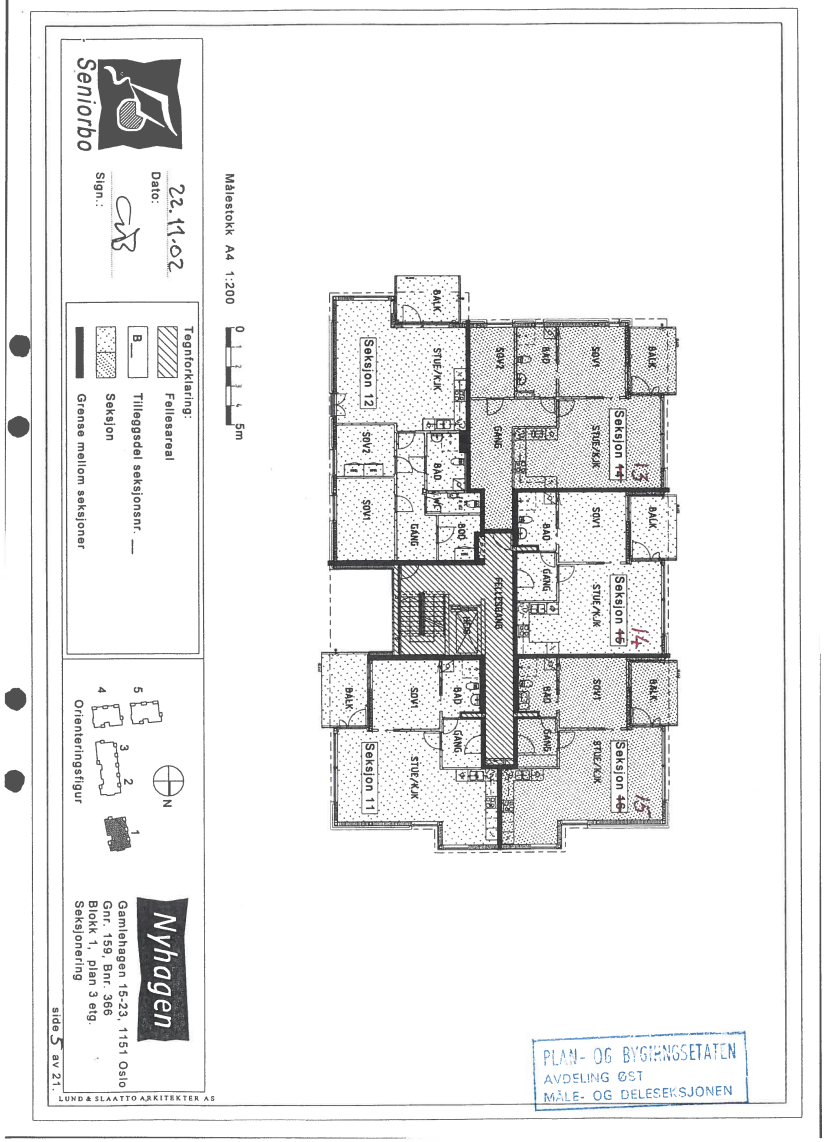
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



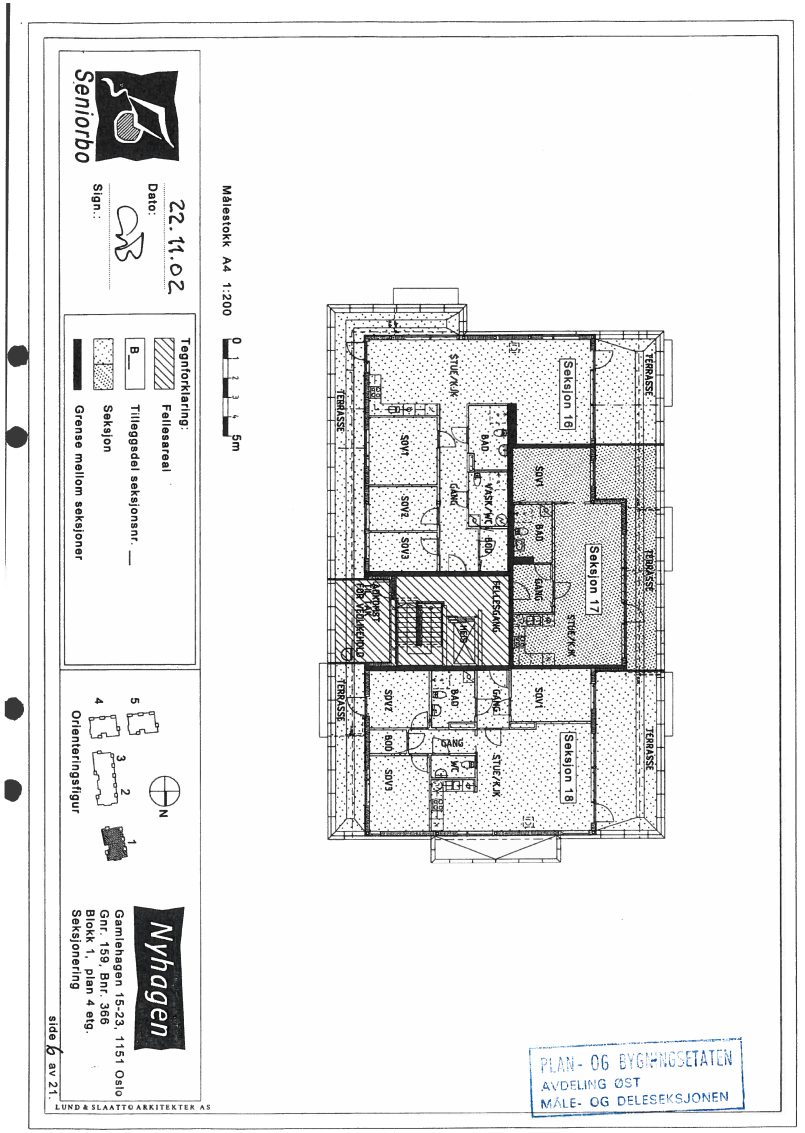
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



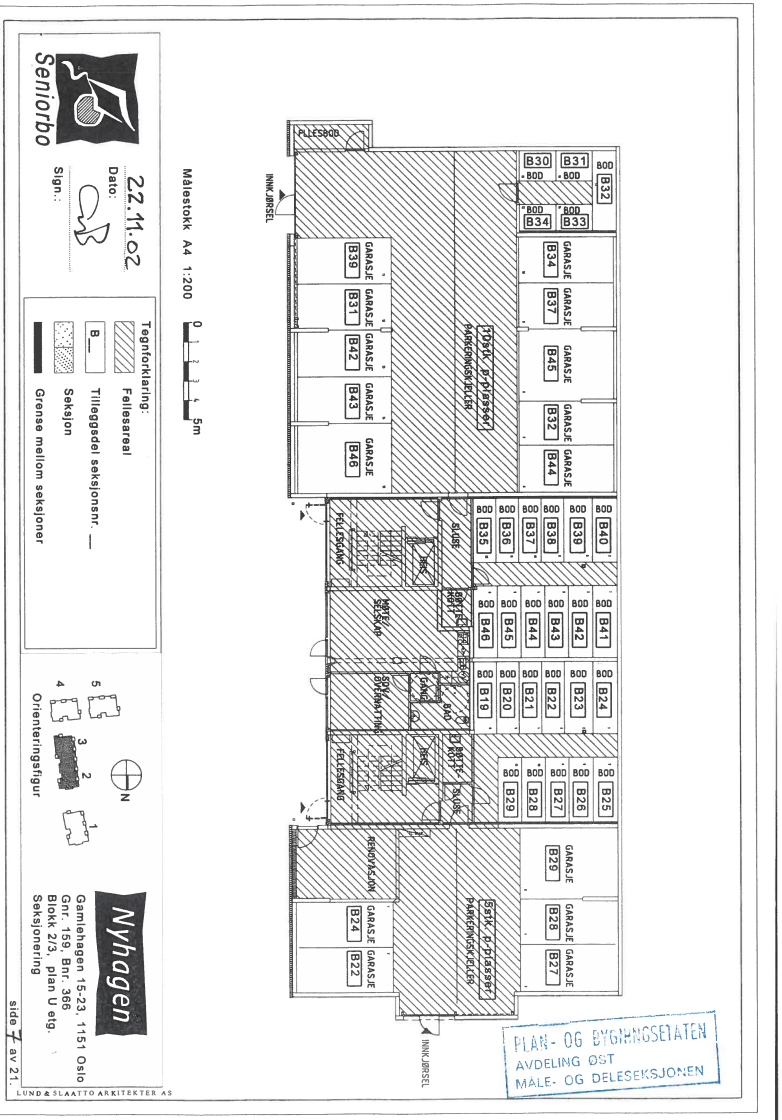
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



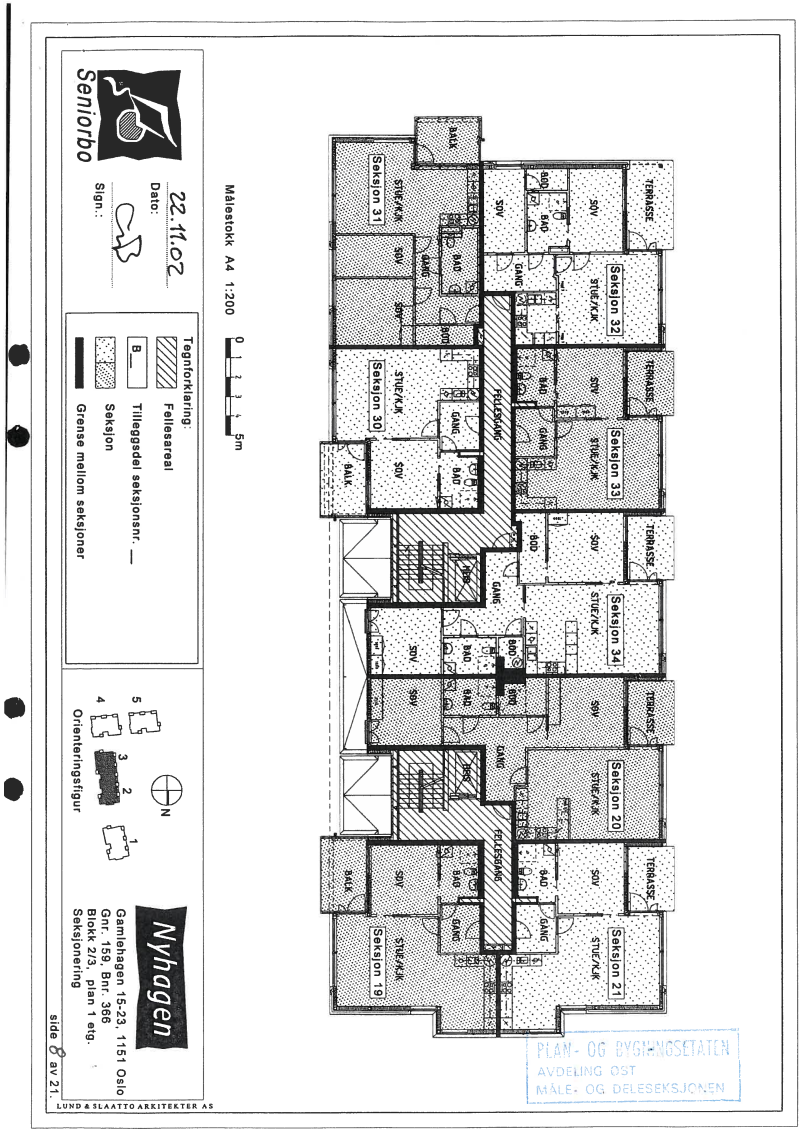
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



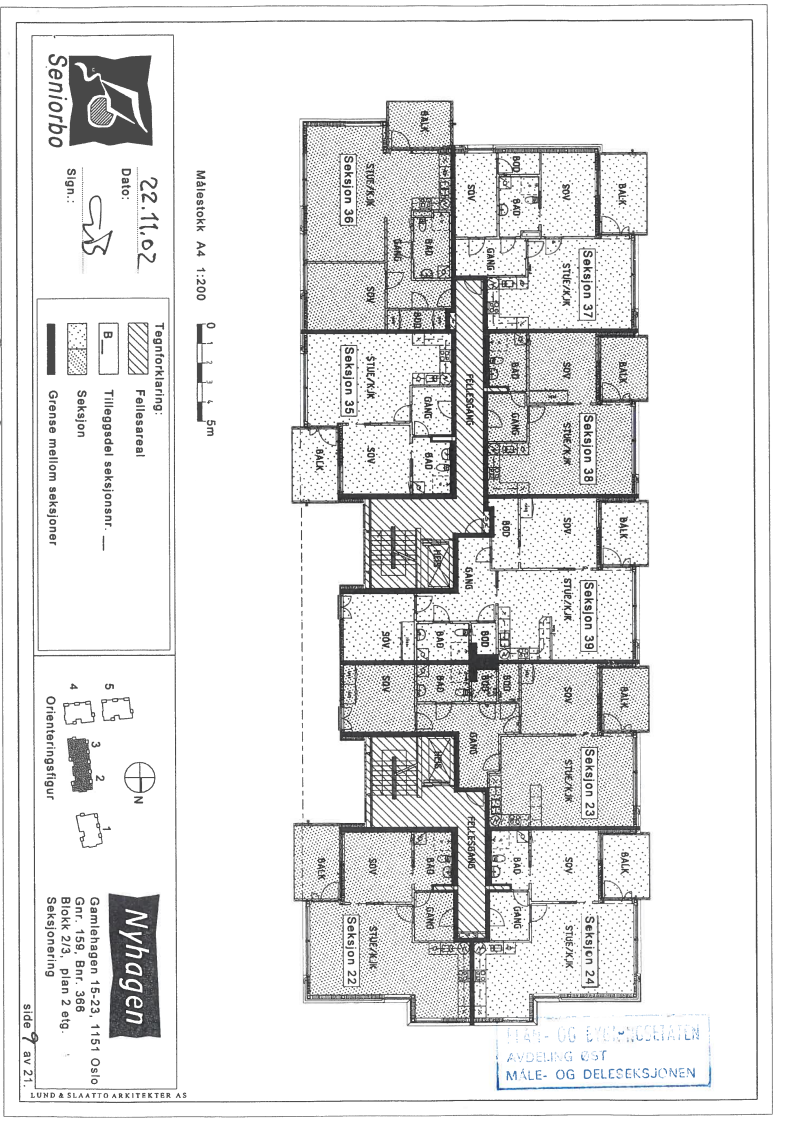
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



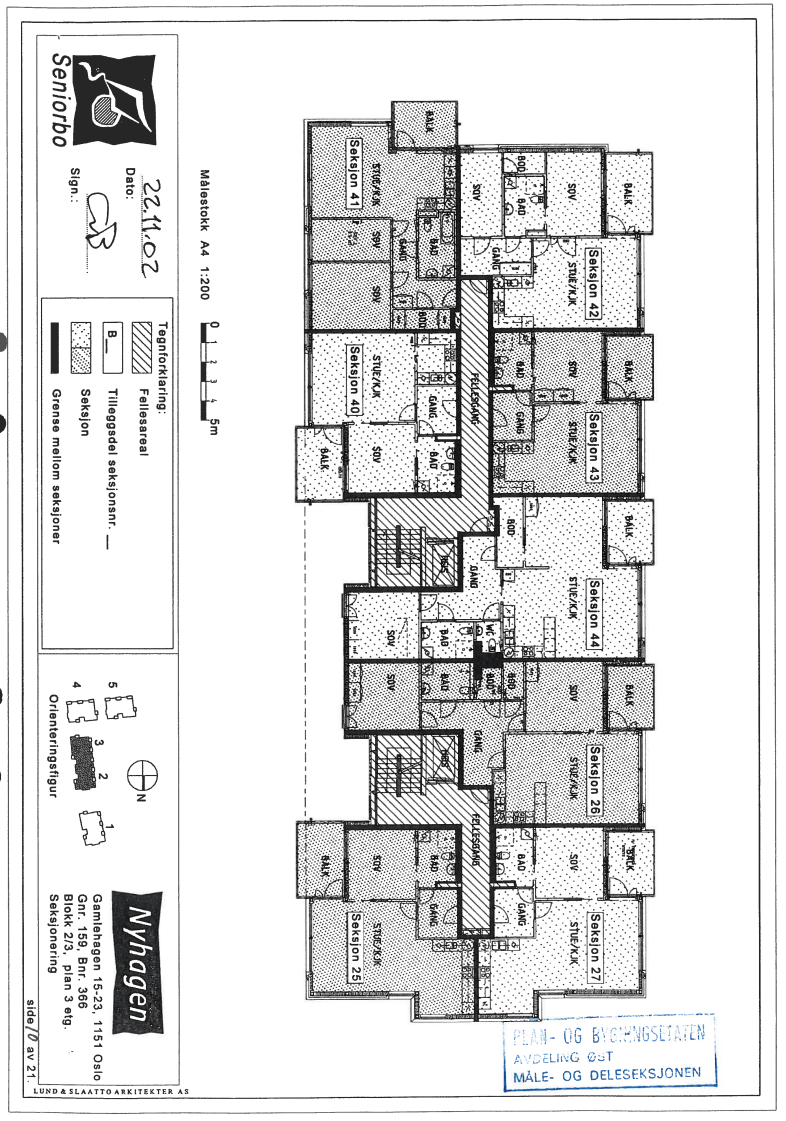
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



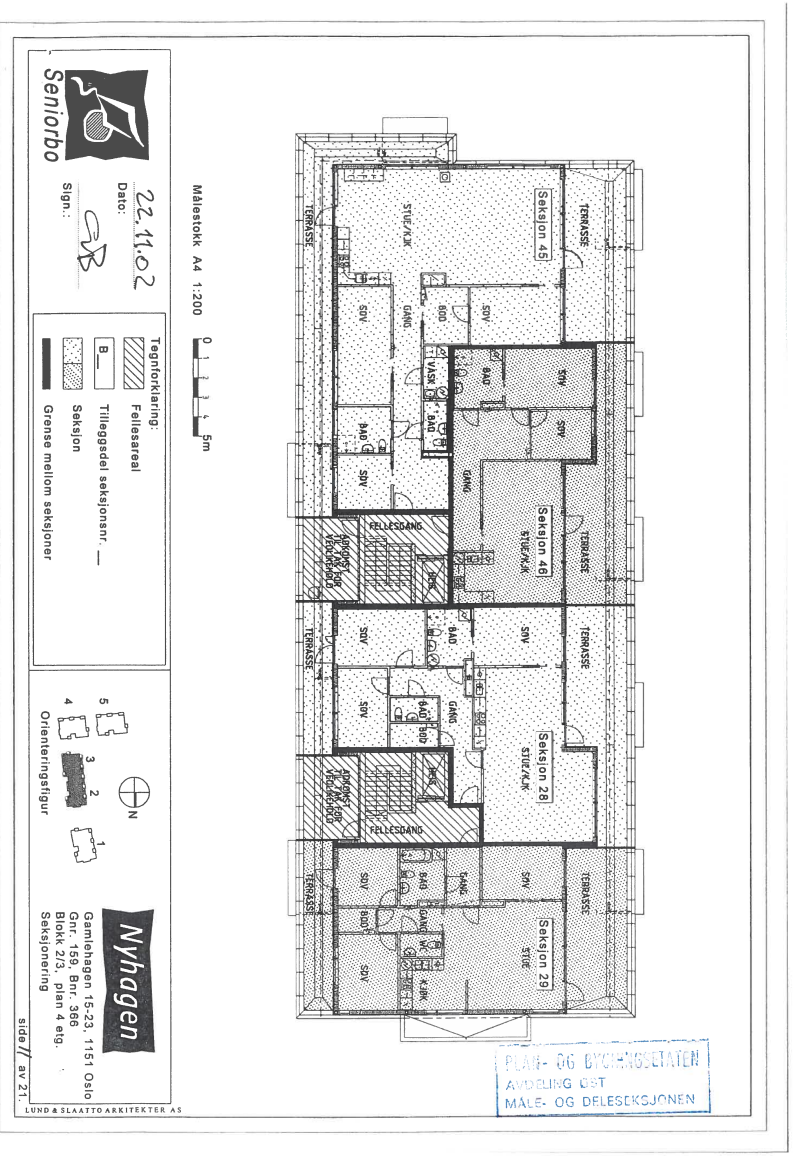
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



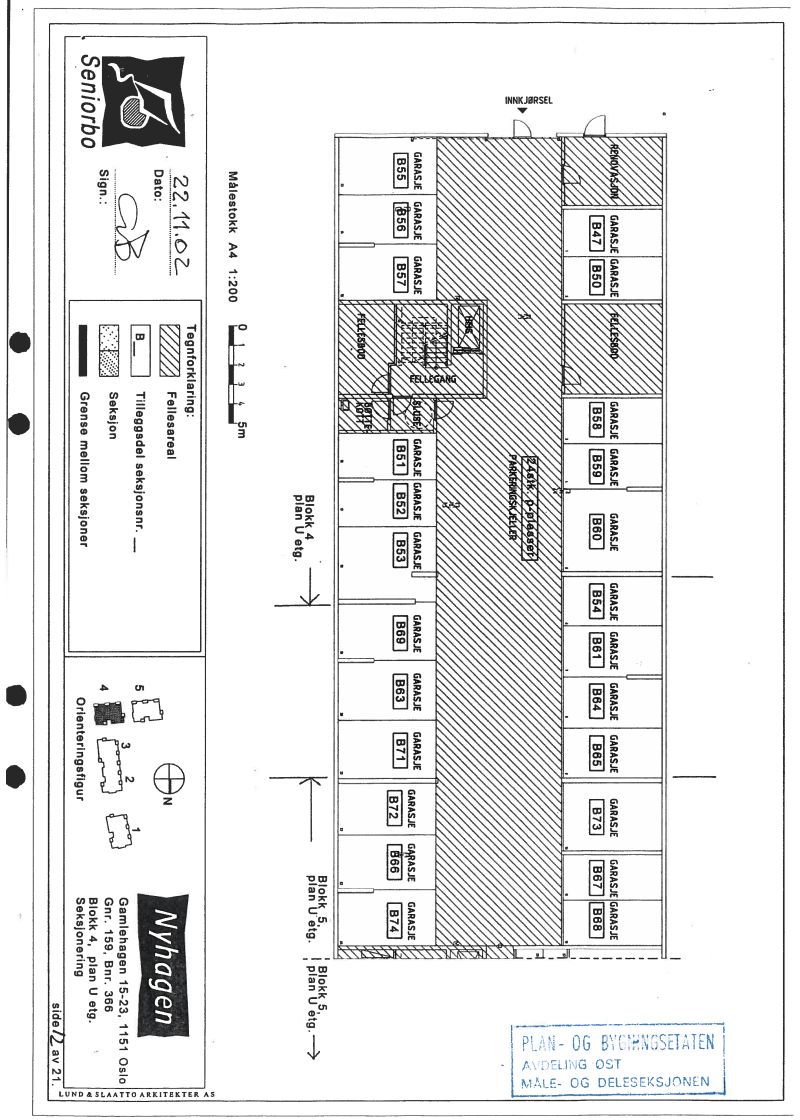
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



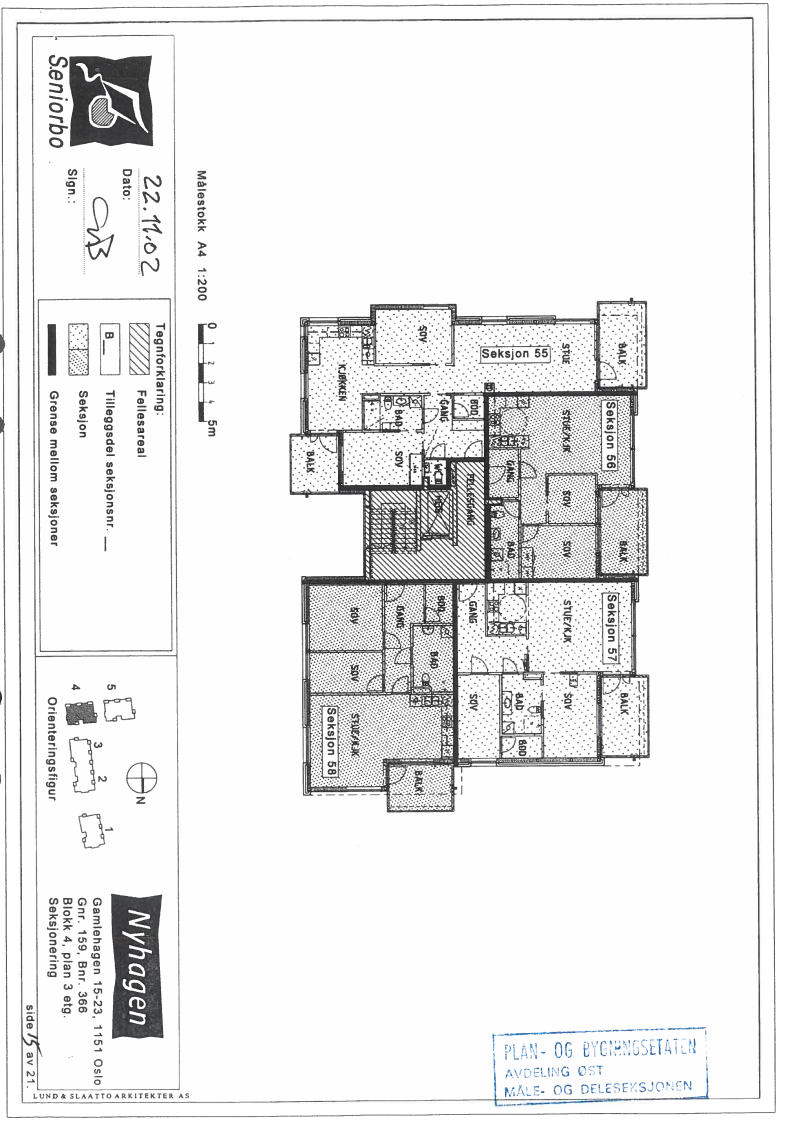
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28


INNKJØRSEL
GARASJE B47
GARASJE B50
FELLESBOD
GARASJE B58
GARASJE B59
GARASJE B60
GARASJE B54
GARASJE B61
GARASJE B64
GARASJE B65
GARASJE B73
GARASJE B67
GARASJE B68
GARASJE B55
GARASJE B56
GARASJE B57
FELLESBOD
FELLESBOD
FELLESBOD

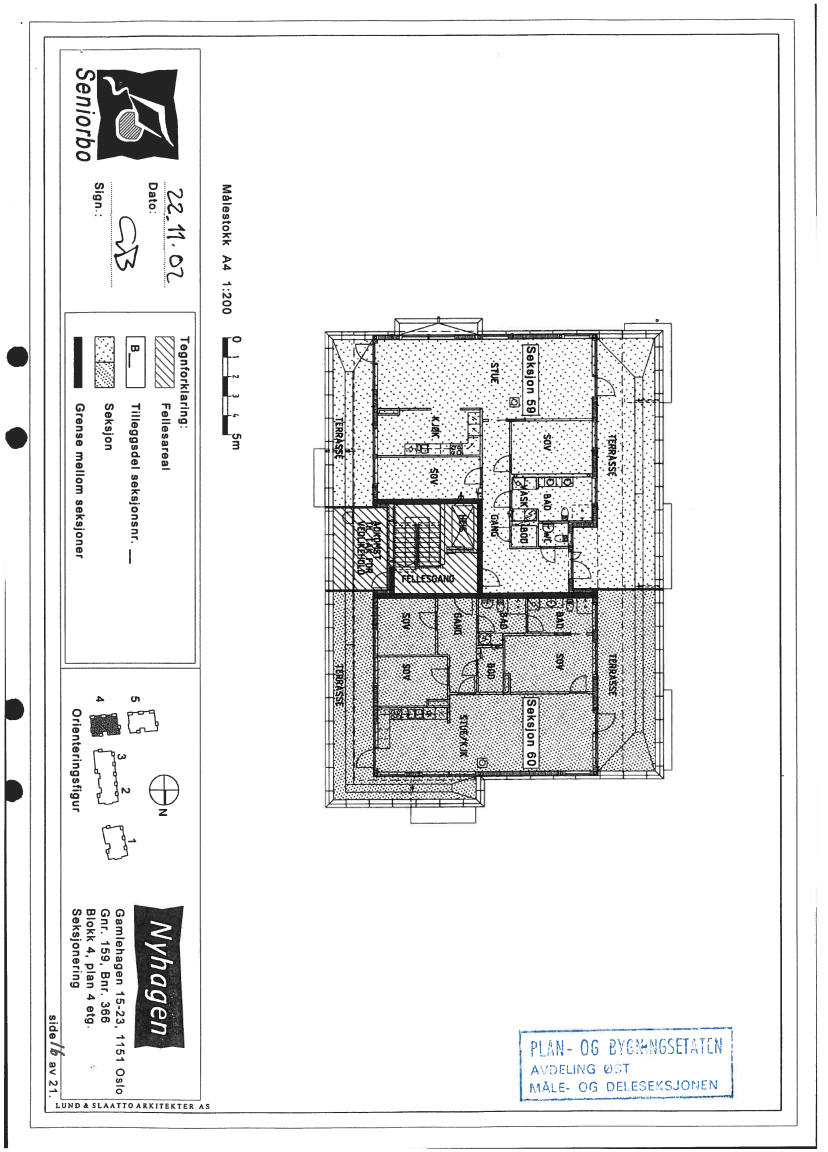
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



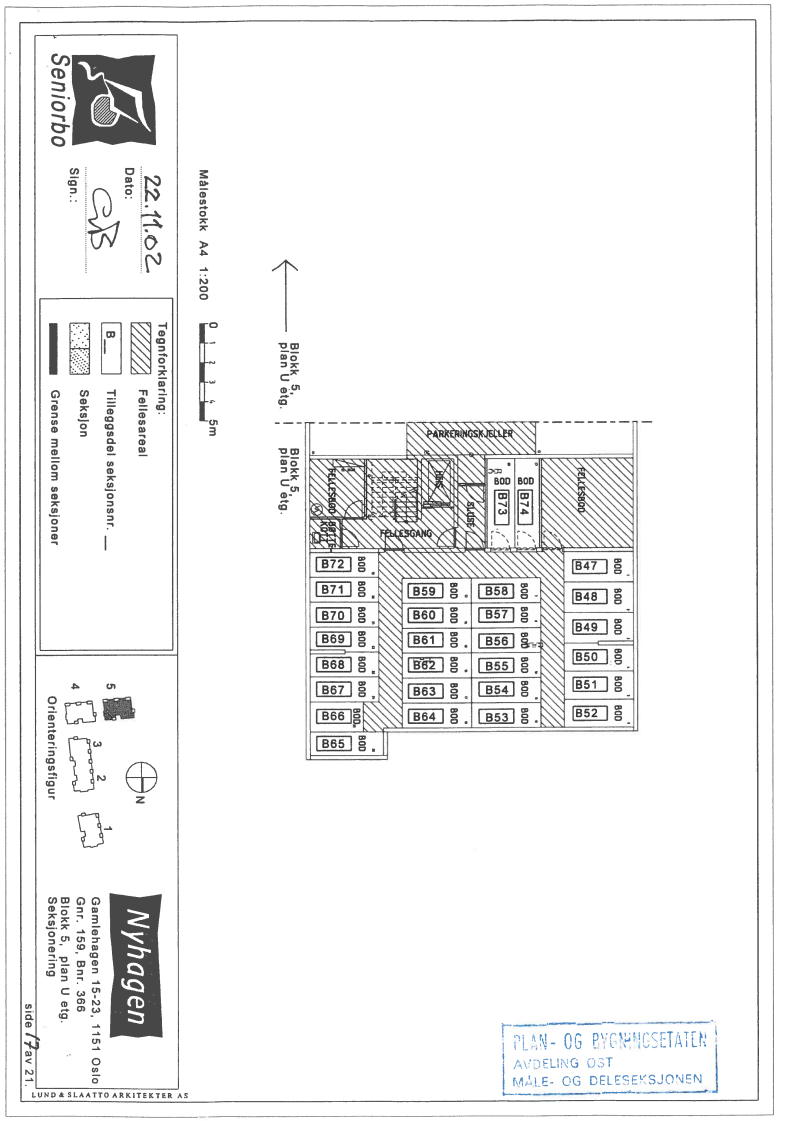
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



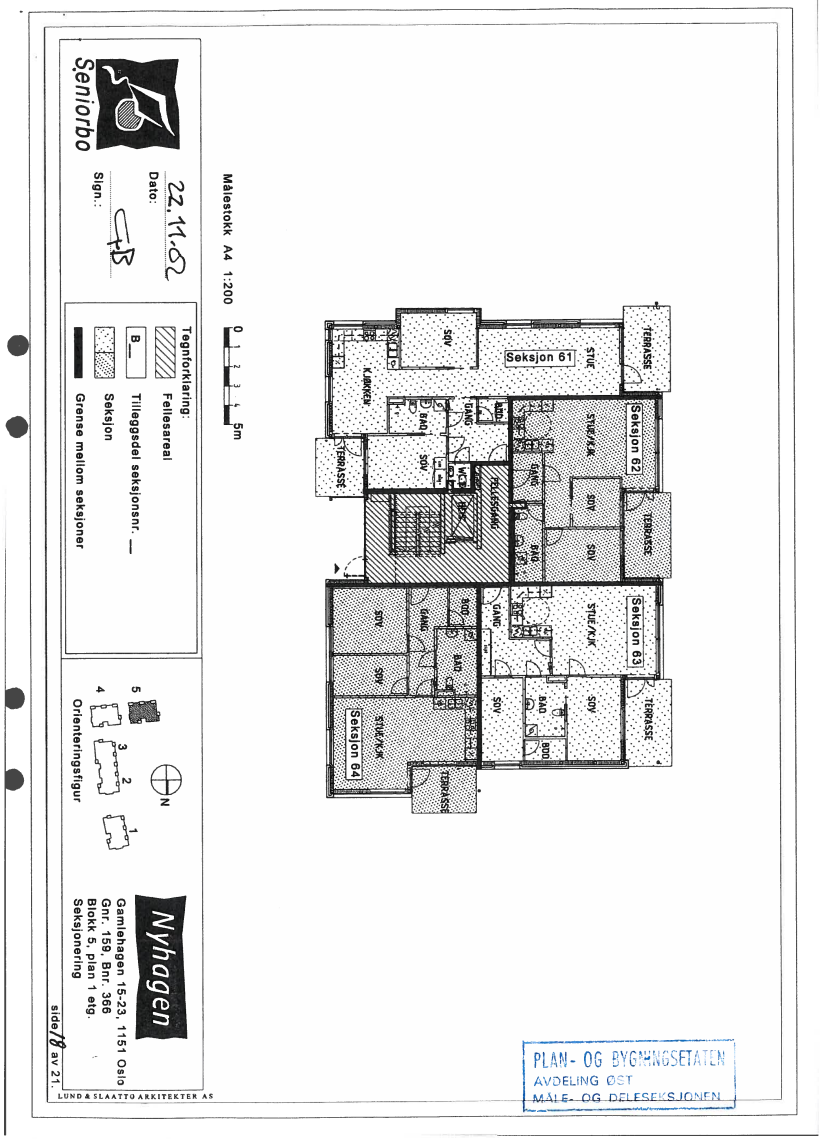
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



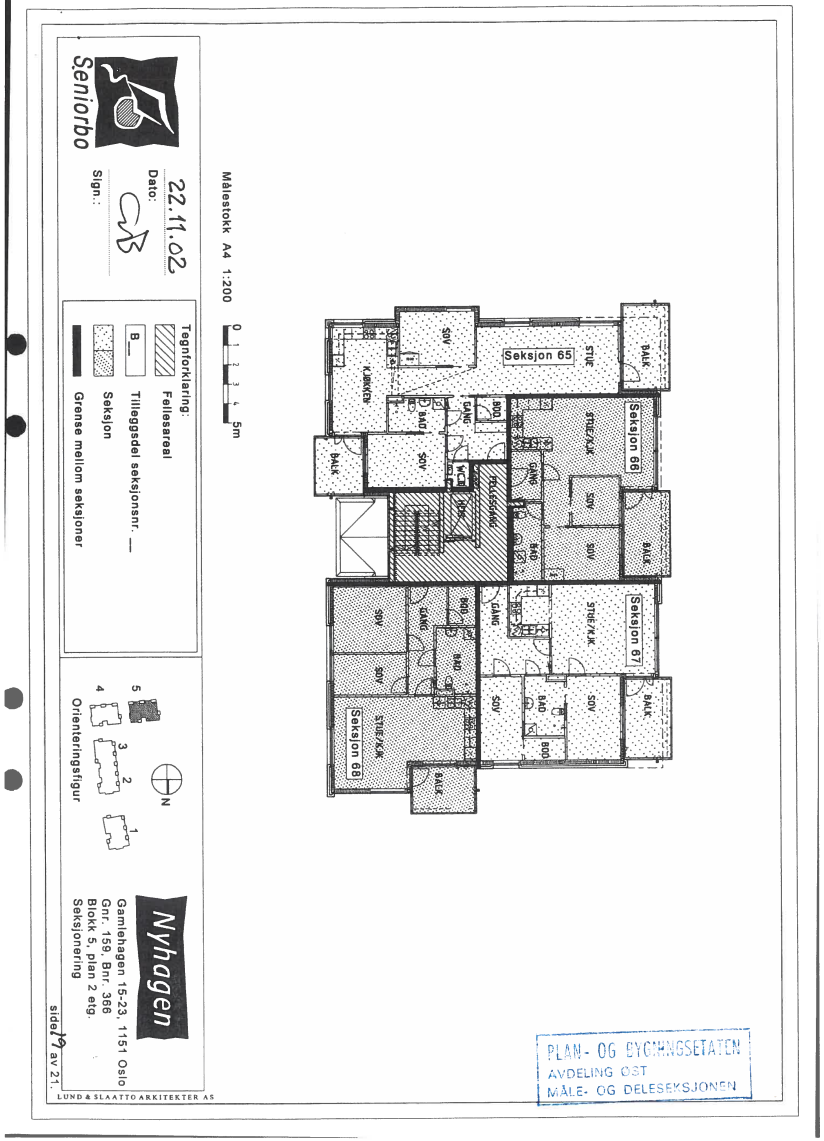
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



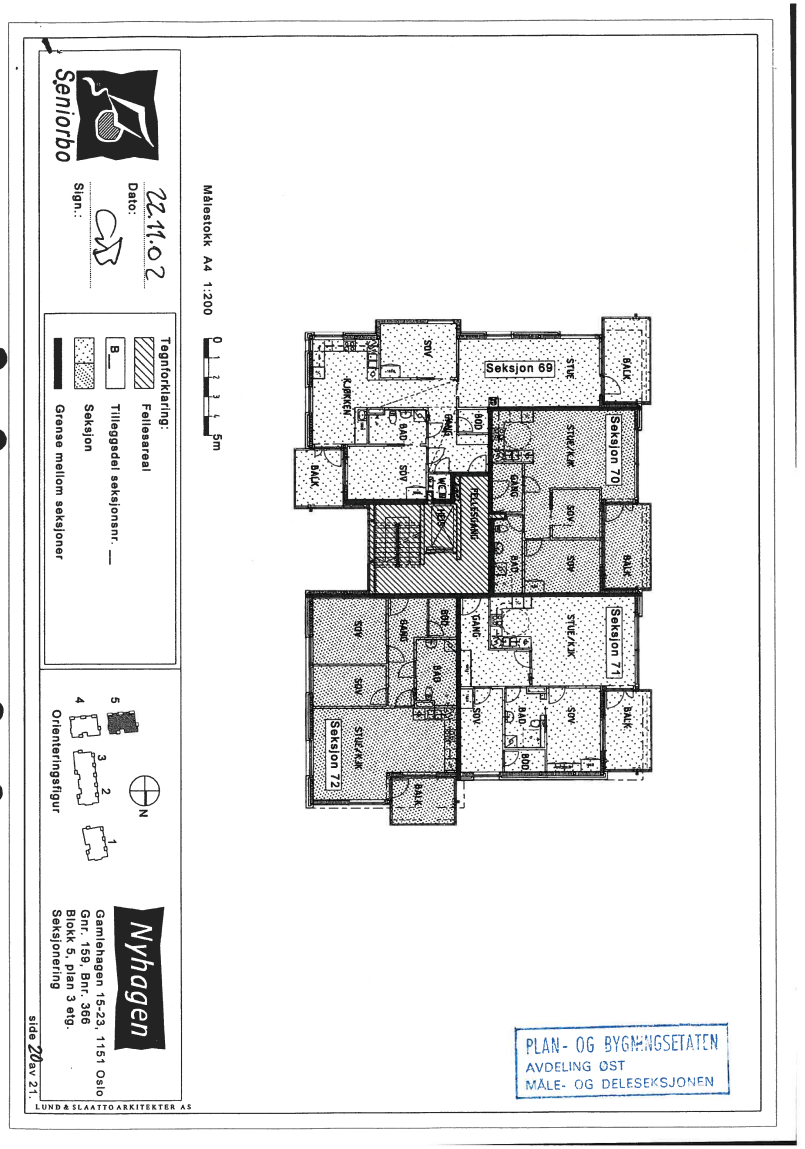
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



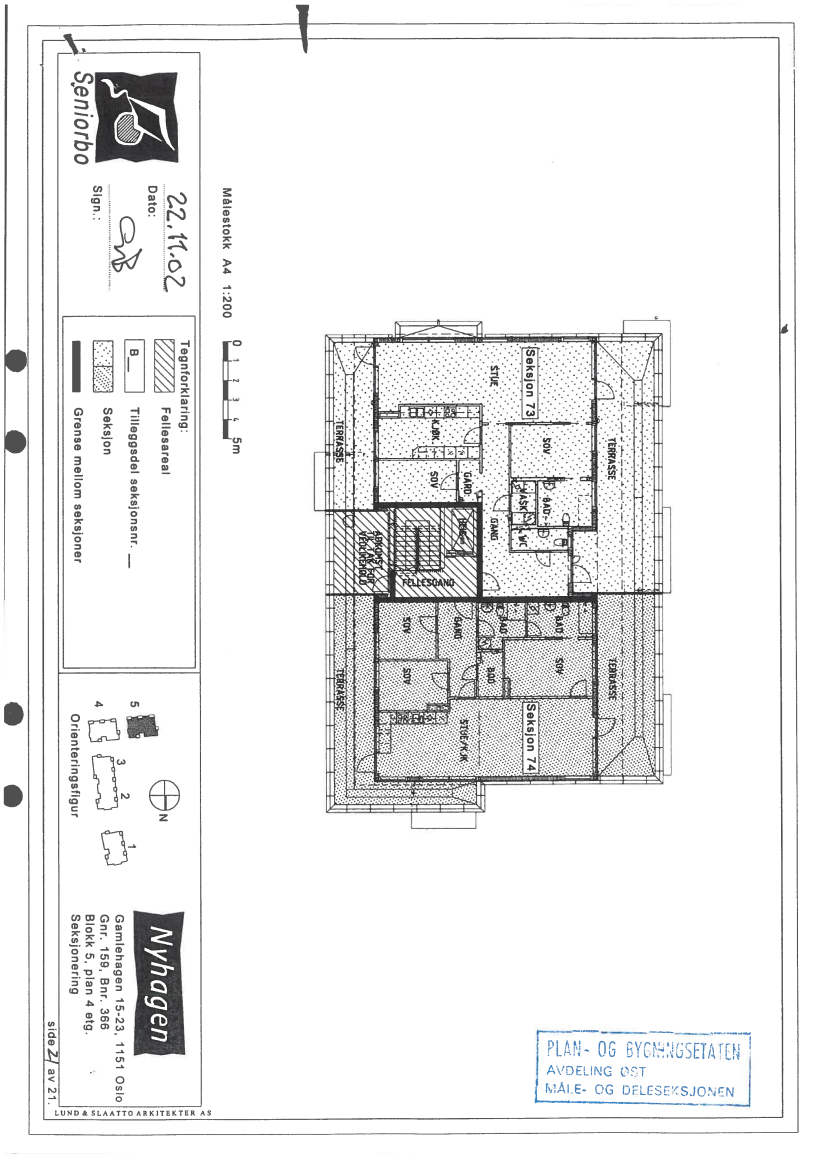
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/14125/105
Uthentet 2025-04-09 12:28



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Seniorbo AS v/Gudmund Brudvik
Kjørbokollen 30
1337 SANDVIKA

Dato: 25 JUNI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200102476-40 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GAMLEHAGEN	Eiendom:	159/366/0/0
Tiltakshaver:	Seniorbo AS v/Kjell Kvarekvål	Adresse:	Kjørbokollen 30, 1337 SANDVIKA
Søker:	Seniorbo AS v/Gudmund Brudvik	Adresse:	Kjørbokollen 30, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GAMLEHAGEN

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

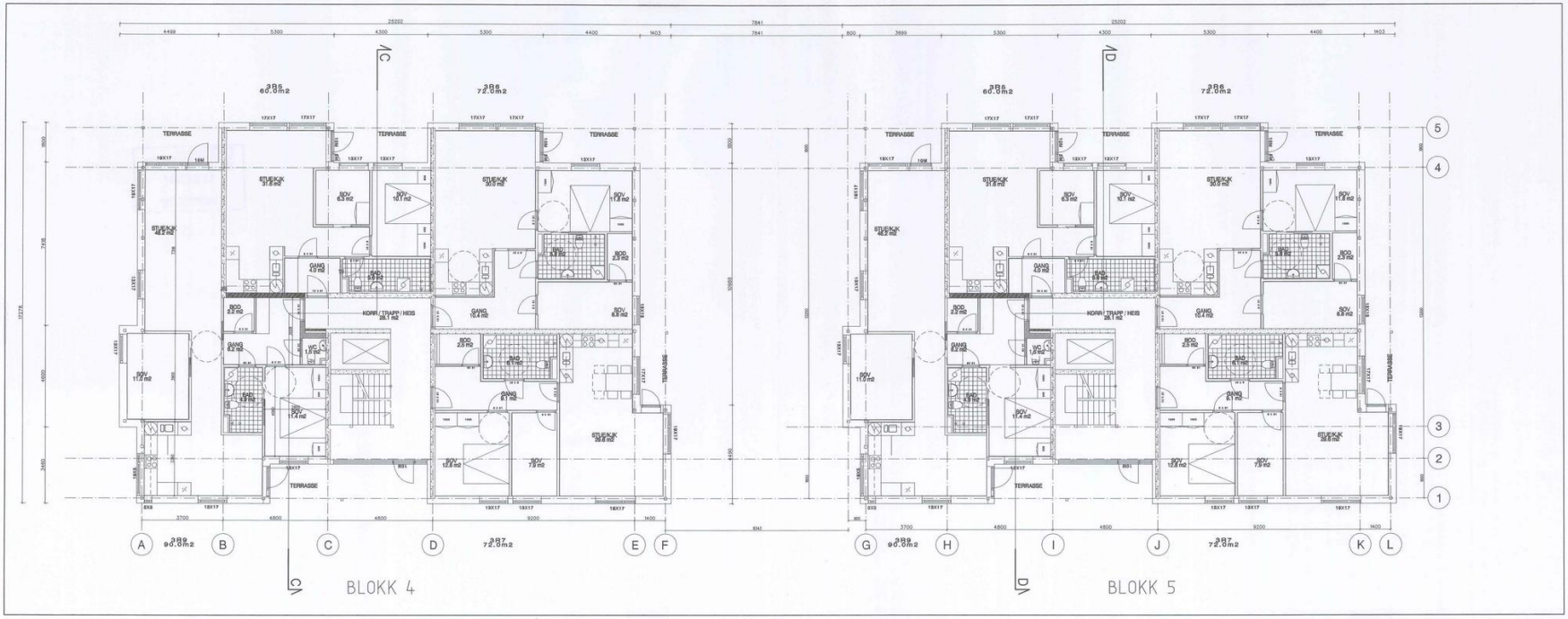
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



HENVISNING

MERKNADER

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
04	30.08.01	PaL	KR.	INNLEV.RAMMESØKNAD
03	22.08.01			BETONGHEGGER IHHT RIB
02	22.07.01			RAMMESØKNAD
01	02.07.01			RAMMESØKNAD
00	14.02.01			RAMMESØKNAD

PROSJEKT

Nyhagen

GNR 159, BNR 366

TILTAKSHAVER

Seniorbo

KJØBBEKOLLEN 30
1337 SANDVIKA
TLF: 67 57 55 40
FAX: 67 55 10 41

ARKITEKT

LUND & SLAATTO BOLIG AS

DRAMMENSVN. 149 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99

BLOKK 4-5 PLAN 1 ETG

11

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:100	RAMMESØKNAD

PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	INDEX
ARK	A-4/5-10010	04

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamlehagen 23 1151 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 366, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no