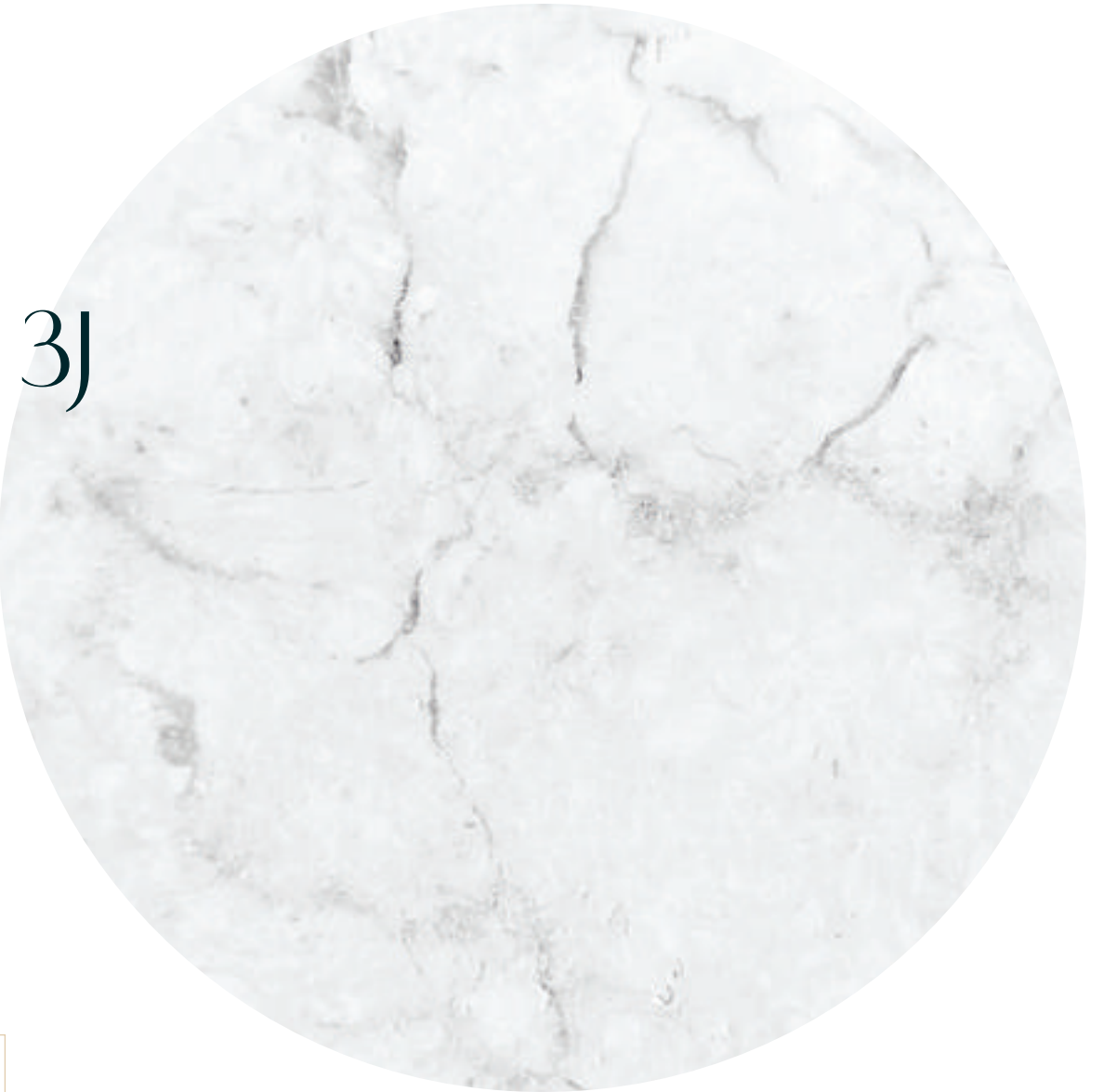


Galgeberg 3J



Velkommen til

Galgeberg 3J



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Vålerenga

Lys og superkoselig 2-roms toppleilighet med god arealutnyttelse| Fyring og v.vann| Nydelig gårdsrom| Sentralt, rolig

Prisantydning	4 250 000,-
Fellesgjeld	204 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 463 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 349,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1935

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no


LOFT
URBANT HEM
The House Book





Kort fortalt

Velkommen til en sjarmfull toppleilighet i Galgeberg 3J - herlig 2-roms leilighet høyt og fritt i byggets 5. etasje med en lys og praktisk planløsning. Leiligheten har innflyttingsklar standard og består av en luftig stue, åpen kjøkkenløsning, soverom, flislagt bad og en innbydende entré. Videre byr leiligheten på klassiske elementer som god takhøyde, originale tregulv og store vindusflater. Her bor du i et populært borettslag med flotte fellesareal beliggende sentrumsnært og med gode kollektivforbindelser.

Kvaliteter:

- Arealeffektiv og god planløsning
- Sjarmerende detaljer
- Dype vinduskarmer
- Fine lysforhold
- To eksterne boder
- Tilgang til gjesteleilighet
- Fellesvaskeri i kjeller
- Kort avstand til kollektivtransport
- Ingen dok.avgift
- IN-ordning
- Fyring & v.vann inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

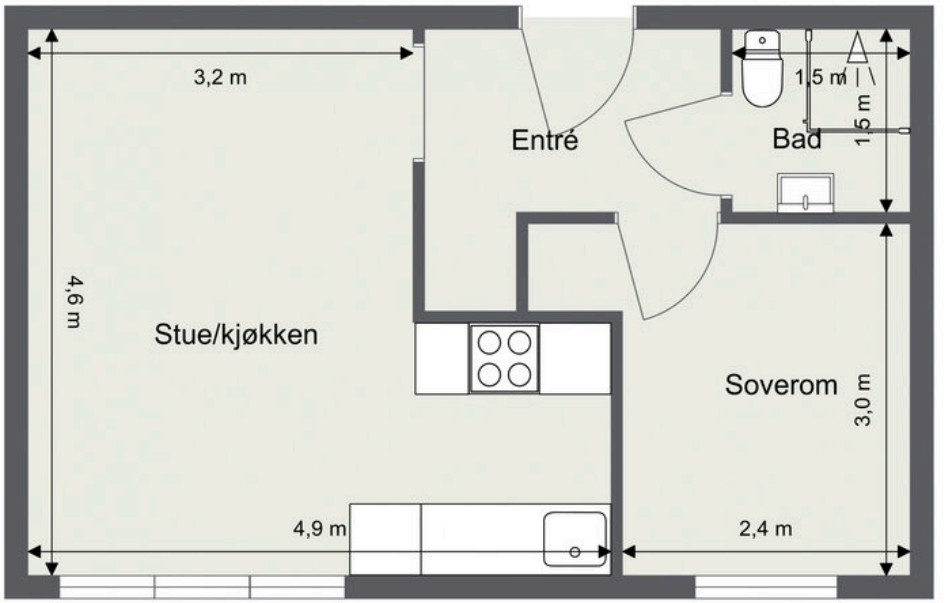
5. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

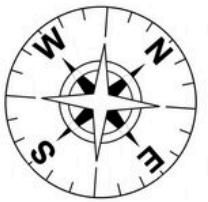
6. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 7 kvm.

Galgeberg 3J

5. Etasje



Skissen er omtrentlig, avvik kan forekomme








LOFT


LOFT




mai


LOFT




























GAZELLE






STRAND


Parkering
forbudt


20 Skogen

Galgeberg 3J

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	**9 min** 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**9 min** 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	**10 min** 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**3 min** 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**21 min** 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**13 min** 1 km
Hersleb videregående skole	**23 min**

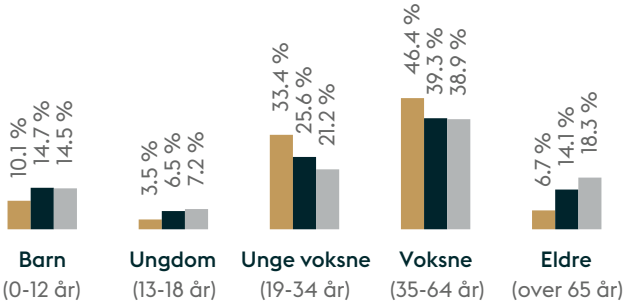
Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	**14 min** 1.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**22 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**26 min** 2 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 42 barn	**2 min** 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	**2 min** 0.2 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	**3 min** 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Klosterenga (vest) balløkke	6 min
SATS Kampen	9 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Galgeberg 3J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0123/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Galgeberg 3J, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 137 i Oslo kommune
Andelsnr 159 i Galgeberg Borettslag, org.nr. 948159171

Selger
Agnes Viktoria Aaser

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
204 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 454 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 463 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 7 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue og åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og loftsbod. Loftsboden har plassbygde oppbevaringsløsninger.

Standard

Entré
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk før du beveger deg videre inn i boligen. Dørtelefon sikrer enkel og trygg innslipp av besøkende. Entréen har praktiske nisjer og plass til entrémøblement.

Stue
Lys stue malt i tidløse farger som står i stil med det lyse, originale tregulvet. Planløsningen er fleksibel med flere møbleringsmuligheter. Det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Stuen har store vindusflater som gir mye naturlig lys til rommet. Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning og utgjør leilighetens sosiale sone! Takhøyden er målt til 2,64 meter.

Kjøkken
Tidsriktig og smakfullt kjøkken fra 2014 med innredninger fra HTH. Slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom
Lunt soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Bad
Flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Baderomsinnredningen består av servantskap, speilskap, dusjsone og toalett. Det er varmekabler i gulvet og mulighet for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget, før min tid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtroms rehabilitering i 2004/2005.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takrehabilitering 2015/16. Utskifting og maling av vinduer 2017/2018. Igangsatt innsetting av gjerde til bakgården 2025. For mer info se vedlikeholdsoversikt til borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg i 2010.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ikke gjort elektrisk arbeid annet enn å flytte taklampe i stuen noen cm.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i min eiertid. Tidligere eier har flyttet kjøkken fra nåværende soverom.

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.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?

Nei.
Eventuell kommentar: Usikker om det var søknadspliktig å flytte kjøkkenet, men ingen vegger er endret.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Noe arbeid med oljetank/sentralfyr, i regi av borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Eldre bygård, noen skjevheter.

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med kjøp 2017, og nå når jeg skal selge i 2025 blir det lagd en rapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med kjøp 2017, og nå når jeg skal selge i 2025 blir det lagd en rapport

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Jeg tror det er det, men vet ikke.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

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:

Byggemåte
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindene er fra 1988. Vinduene

har normal bruksslitasje med noe malingsslitasje og behov for vedlikehold. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Medfølger ikke:
- Taklampene på soverommet og i stua

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Enheten har oppvarming ved hjelp av vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger. Gulvvarme på bad.

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til innvendig luftesjakt og til vegg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 349,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV og bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjeneste, felles forsikring, styrehonorar, forretningsførsel, personalkostnader, drift og vedlikehold mm.

Herav:
- Felleskostnader: kr 2 914,-
- Kapitalkost. lån1: kr 435,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 876 894,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 507 574,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 175 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.
Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948159171.
Gårds- og bruksnummer:
232/137
6232/137
Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Fasiliteter:
- Gjesteleilighet som kan leies
- Fellesvaskeri i kjelleren
- Vaktmesteren med verksted i oppgang H.
- Styrets postkasse ved oppgang M.
- Sommerfest i borettslaget

Større vedlikehold:
2023 - dd. - Rehabilitering av forretningslokaler
2020 - Nytt avfallsanlegg
2019 - Byttet lys i trappeoppgang

2017 - 2018 - Maling av alle vinduer
2017 - 2018 - Utskifting av vinduer Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører.
2015 - 2016 - Takrehabilitering Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør
2004 - 2005 - Våtromsrehabilitering.

Forslag fra styret: Inngjerding av Galgeberg 3
Det ble vedtatt på generalforsamling i 2022 at styret skulle utrede inngjerding av Galgeberg borettslag. Med de tilbudene som er hentet inn blir totalsummen på ca. 2.000.000 kr. Dette inkluderer gjerder med fundamenter, porter, nytt låsesystem med brikker og nytt ringeklokkesystem. For å dekke utgiftene ser styret for seg en husleieøkning på maks 200 kr. per enhet. Styret ser på inngjerding som en nødvendig investering for å opprettholde et trygt bomiljø og for å kunne videreutvikle uteområdet vårt med flere tilbud til våre beboere. Det har vært et økende antall saker med innbrudd, forsøk på overfall, narkotikahandel og truende situasjoner inne i vårt gårdsrom.
Forslaget ble vedtatt.

Forslag fra styret: Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk
Vedtektsendringen ble vedtatt.

Styret informerer om at det i våren 2024 ble hengt opp møllfeller på alle loft, det har ikke vært noen ytterligere henvendelser om møll etter dette.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg

Årsmøtedokumentet for 2024 med innkalling, årsrapport og budsjett/regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 204 000,- pr. 07.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBBK01-98207365696
Type: A
Restsaldo: 8.265.723,-
Restløpetid: 10 år 2 md.
Term pr. år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 5,64%

Lånenr: OBOS01-98208201603

Type: A
Restsaldo: 3.514.972,-
Restløpetid: 15 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,64%

Lånenr: OBOS02-98208201611
Type: A
Restsaldo: 7.763.798,-
Restløpetid: 20 år 4 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,64%

Lånenr: OBOS05-98208453238
Type: A
Restsaldo: 25.811.080,-
Restløpetid: 29 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,64%

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

Det er muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Fellesformue

Kr 75 428,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av alle i husstanden. Andelseier er også pliktig til å gjøre seg kjent med og følge vedtektene for borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er pliktig til å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til i en slik stand at den ikke forringes utover normal slitasje. Det samme gjelder for fellesarealene.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og 06 hverdager og natt til lørdag og natt til søndag kl 24 og 06.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr.
Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Søknad om dyrehold rettes til styret.

Borettslagets forsikring

FREMTIND FORSIKRING AS
Polisenr. 26708575

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært boligområde mellom Kampen og Vålerenga i Oslo. Området er preget av en harmonisk blanding av nyere boliger, velholdte leilighetsbygg og sjarmerende, eldre trehus. Med et godt utbygd kollektivtilbud via buss og T-bane, er det enkelt å komme seg rundt. Nærmeste holdeplass er Galgeberg, mens Ensjø T-banestasjon tilbyr fire linjer (1-4), og Tøyen T-banestasjon gir tilgang til alle byens fem linjer. Boligen ligger også i nærheten av Jordal idrettspark, som byr på fasiliteter som kunstgressbane, skøytehall, amerikansk fotball og et moderne skateanlegg.

Det er kort avstand til Tøyenbadet, som etter planen åpner i januar 2025, samt Valle Hovin og Valhall Arena, kjent for sine idrettsanlegg og store konserter. I nærområdet finner du også Hovindammen - en idyllisk perle omgitt av turstier, sitteplasser og grønne lunger. Smia kunstgalleri og kulturkafé er like i nærheten og tilfører området en kulturell dimensjon. De flotte grøntområdene i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage gir utmerkede rekreasjonsmuligheter året rundt.

Svartdalsparken, med sin idylliske tursti langs Alnaelva, ligger i gangavstand og gir fantastiske naturopplevelser. Her finner du også Kroloftet og Kruttverket, et sosialt og kulturelt samlingssted med blant annet keramikk- og syverksted, arrangementer, badstue, cafe mm.

I tillegg er det fantastiske turområder på Ekeberg som er innen kort rekkevidde.

Når det gjelder dagligvarebutikker, ligger både Rema 1000 Jordal og Extra St. Halvardsgate i nærheten. For et bredere utvalg, er det kort vei til Tøyen, Grønland Basar og Fyrstikktorget, som byr på et variert tilbud av butikker og tjenester. Med gode forbindelser via kollektivtrafikk, sykkel eller bil, er også Grünerløkka og Oslo sentrum lett tilgjengelig.

Bussforbindelser Galgeberg:
- Linje 20, 37, 100 og 110

Bussforbindelse St. Halvards gate:
- Linje 54

T-bane Ensjø:
- Linje 1, 2, 3, og 4

T-bane Tøyen:
- Linje 1, 2, 3, 4 og 5

Se rutetider på ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å lage et soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Galgeberg 3 - Bruksendring fra butikk til restaurant og tilbakeføring av fasade
Saksnummer: 202451683
Status: Tiltaket omfatter bruksendring næringslokalet i Galgeberg 3 til servering. Tillatelse er gitt.

Galgeberg 3 - Plassering av luftinntak, to varmepumper og gassbeholdere på tak.
Saksnummer: 202551629.

Galgeberg 3 - Bokstavskilt og markiser. Saksnummer: 202551630. Tillatelse er gitt.

Normannsgata 2 - Bruksendring av del av underetasje fra forretning til restaurant
Saksnummer: 202459960
Status: Behov for tilleggsdokumentasjon for å kunne behandle saken.

St. Halvards gate 71 B - Bruksendring fra verksted til servering
Saksnummer: 202302354
Status: Bruksendring av to skur til vinbar, fasadeendringer og utskifting av tak. Igangsettingstillatelse gitt.

Vålerenggata 2 B - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202461338
Status: Tillatelse gitt.

Jordalgata 4 - Stoppested Galgeberg påstigning i Jordalgata - Oppføring av leskur. Saksnummer: 201914933.
Status: Tillatelse gitt.

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202212750. Saken gjelder Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak.

Saksnr: 202305104. Saken gjelder Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland. Planforslag til politisk behandling.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/137:

07.09.1936 - Dokumentnr: 405671 - Rettighet
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

22.07.1937 - Dokumentnr: 404504 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

28.07.1937 - Dokumentnr: 404593 - Best. om vann/kloakkledn.

31.08.1948 - Dokumentnr: 409843 - Rettighet
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,466
BEST. OM VARIGHET
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43079 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

31.08.1935 - Dokumentnr: 900787 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅKERBERGVEIEN 70 - UTGÅTT

07.01.1988 - Dokumentnr: 1226 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:422

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

En av spottene på kjøkkenet er litt ødelagt; rammen har løsnet. Selger opplyser at det ikke er noe galt med funksjonaliteten, og at de har rammen og at det kanskje er mulig å fikse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 44 540,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 320,-

Samlet skal selger betale kr. 131 050,- 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 6. mai 2025

Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Galgeberg 3J

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 137
Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1545 **Referansenummer:** IR6724

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** 29-0123/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

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.

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE
Norsk takst

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 over et plan med eget soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Boligen ligger i 5 etasje med adkomst via trapp.
Bad/kjøkken i funksjonell stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindene er fra 1988
Vinduene har normal bruksslitasje med noe malingsslitasje og behov for vedlikehold.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og betong. Himling av malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv av oppforet tregulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Kompakt bad som ifølge eier ble renovert i 2005.
Rommet har fliser på gulv/vegg og er innredet med klosett, vask med skap/speil og dusjnisje med glassdører.
Veggene har fliser.
Himling av malt betong.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Ventil fra bad til innvendig luftesjakt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er gjennomført fuktsøk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er ikke plassert i boligen.
Det er stoppekraner/balofix på innvendige vannrør.
Det er avløpsrør av plast, anlegget kan ha deler av støpejern.
Avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til innvendig luftesjakt og til vegg.
Det kan vurderes å ta en sjekk på ventilenes funksjon.
Observasjoner tyder på at ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Enheten har oppvarming ved hjelp av vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er renovert etter byggeår men usikkert tidspunkt.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

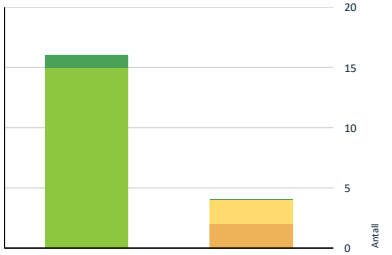
Tegninger er ikke forelagt

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

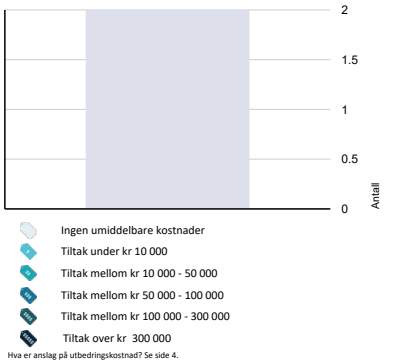
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

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

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindene er fra 1988
Vinduene har normal bruksslitasje med noe malingsslitasje og behov for vedlikehold.



Vindu, bruksslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og betong. Himling av malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv av oppforet tregulv.



Måling av retning.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kompakt bad som ifølge eier ble renovert i 2005.
Rommet har fliser på gulv/vegg og er innredet med klosett, vask med skap/speil og dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser.
Himling av malt betong.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.
Ventil fra bad til innvendig luftesjakt.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk normale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er ikke plassert i boligen.
Det er stoppekraner/balofix på innvendige vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, anlegget kan ha deler av støpejern.
Avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til innvendig luftesjakt og til vegg.
Det kan vurderes å ta en sjekk på ventilenes funksjon.
Observasjoner tyder på at ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

TG 1 Varmtvannstank

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

TG 1 Vannbåren varme

Enheten har oppvarming ved hjelp av vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

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.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er renovert etter byggeår men usikkert tidspunkt.

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.
   Usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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 Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske 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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

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.

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		7		7		4	11
Etasje	34			34			34
Kjeller		6		6			6
SUM	**34**	**13**				**4**	**51**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innvendig takhøyde i stue = 2,64m.

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	34	13

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Agnes Viktoria Aaser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	137		0	6259.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Galgeberg 3 J

Hjemmelshaver
Galgeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GALGEBERG BORETTSLAG	948159171			Aaser Agnes Viktoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
159

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Koselige og stille gater preger nærområdet, og fredede fasader gjør at området vil beholde sin trivelige atmosfære. De frittliggende funkisblokkene blir gjerne fremhevet som en av de mest suksessfulle gjennomføringer av funkis-arkitekturen i Oslo. Galgeberg borettslag skaper et pusterom man setter pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning på sommerstid. En herlig og solrik ettermiddag kan nytes på gressplenen rett utenfor oppgangen, der er det både koselige sittegrupper og grillplass. Høst- og vinterstider byr på en rolig og behagelig atmosfære i nabolaget.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Rv162. Kjør gjennom 1 rundkjøring. Fortsett på Schweigaards gate. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Schweigaards gate. Ta til høyre for å holde deg på Schweigaards gate. Sving til venstre og inn på St. Halvards gate/Fv161. Fortsett rett frem ut på St. Halvards gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
591 431	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 137
0301 OSLO

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

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/IR6724

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

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
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Galgeberg 3J, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Agnes Viktoria Aaser

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1399126
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget, før min tid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtroms rehabilitering i 2004/2005.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takrehabilitering 2015/16. Utskifting og maling av vinduer 2017/2018. Igangsatt innsetting av gjerde til bakgården 2025. For mer info se vedlikeholdsoversikt til borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg i 2010

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ikke gjort elektrisk arbeid annet enn å flytte taklampe i stuen noen cm.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i min eiertid. Tidligere eier har flyttet kjøkken fra nåværende soverom.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker om det var søknadspliktig å flytte kjøkkenet, men ingen vegger er endret.

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?
Ja

Beskriv: Noe arbeid med oljetank/sentralfyr, i regi av borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette.

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?
Ja

Beskriv: Eldre bygård, noen skjevheter.

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

Eventuell kommentar: Renser sluk regelmessig.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: I forbindelse med kjøp 2017, og nå når jeg skal selge i 2025 blir det lagd en rapport

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med kjøp 2017, og nå når jeg skal selge i 2025 blir det lagd en rapport

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

Eventuell kommentar: Jeg tror det er det, men vet ikke.

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: 29-0123/25

Protokoll til årsmøte 2024 for Galgeberg Borettslag

Organisasjonsnummer: 948159171
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Vålerenga Prestegård (Adr. Hjatlandsgata 1, 0658 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hans-Petter Pedersen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen velges som protokollfører. Aksel Jensen og Egil Juul velges som protokollvitner.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på og godkjenning av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen og de stemmeberettigede godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.
✓ **Vedtatt.**

6. Forslag fra Rainer Stange - Navneskilt til postkasser

Fremmet av: Rainer Stange, oppgang A

Borettslaget kjøper inn og monterer tilpassede navneskilt til postkassene slik at det blir ryddig og pent uttrykk i gangen, og for at navnene blir lesbare for postbudet.

Styrets innstilling
Styret mener at borettslaget ikke har mulighet til å prioritere dette nå. Styret er imidlertid helt enige i at dette ser rotete ut. Derfor er vårt forslag at beboere må bestille postkasseskilt selv. Styret anbefaler å ikke gå videre med saken, og å stemme imot forslaget.

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

7. Forslag fra Clea Johnsen - Individuell energiavregning

Fremmet av: Clea Johnsen, oppgang M

Jeg hørte nylig om et borettslag med over 50 leiligheter som tok et interessant grep. Det ble installert målere på alle radiatorene slik at alle beboere betalte for faktisk forbruk, og ikke et gjennomsnitt. Det førte til hele 40% nedgang i forbruk energiforbruk totalt, som er bra for både klima og økonomi. Ønskes det at styret skal sjekke ut mulighet for å installere målere?

Styrets innstilling
Vi har hatt befaring og hentet inn priser på termostater til radiatorene. Prisen på dette ble i overkant av 2 000 000 kr. Vi sjekket også ut mulighetene for støtte til installasjonen, men det er ikke mulig å dokumentere nok reduksjon i energibruk til at vi kvalifiserer til støtte. Vi ser at vi har mange andre nødvendige vedlikeholdsprosjekter fremover som må prioriteres, og vi har derfor ikke valgt å gå videre med saken. Med det systemet vi har i dag og gamle radiatorer, er det begrenset hva vi kan installere.

Styret anbefaler å ikke gå videre med saken, og å stemme imot forslaget.

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

8. Forslag fra styret: Inngjerding av Galgeberg 3:

Inngjerding av Galgeberg 3:

Det ble vedtatt på generalforsamling i 2022 at styret skulle utrede inngjerding av Galgeberg borettslag. Med de tilbudene som er hentet inn blir totalsummen på ca. 2.000.000 kr. Dette inkluderer gjerder med fundamenter,

Transaksjon 09222115557516727011 Signert HP, EJ, AJ, MBH2

porter, nytt låsesystem med brikker og nytt ringeklokkesystem. For å dekke utgiftene ser styret for seg en husleieøkning på maks 200 kr. per enhet.

Styrets innstilling
Styret ser på inngjerding som en nødvendig investering for å opprettholde et trygt bomiljø og for å kunne videreutvikle uteområdet vårt med flere tilbud til våre beboere. Det har vært et økende antall saker med innbrudd, forsøk på overfall, narkotikahandel og truende situasjoner inne i vårt gårdsrom.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra styret: Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk

Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk.

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at loven nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om den tas inn i vedtektene eller ikke. Dog, som en følge av at styret nå opplever en generell økning i kortidsutleie av andelsboligene, er det nå ønskelig at andelseierne informerer styret, ved enhver kortidsutleie av boligen.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk, nytt punkt (7):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseiere som skal leie ut andelsboligen til kortidsutleie iht. borettslavsloven §5-4, skal gi styret skriftlig beskjed om hvem som skal leie, når og hvor lenge.»

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen vedtas.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Frida Celiuis Kalheim
Rainer Stange

Følgende stilte til valg:
Frida Celiuis Kalheim
Rainer Stange

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Andresen
Ingjerd Rudsar Forbord

Følgende stilte til valg:
Raymond Andresen
Ingjerd Rudsar Forbord

11. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anna Dahlstrøm Eide
Mona Hjelvik
Clea Desiree Johnsen

Følgende stilte til valg:
Anna Dahlstrøm Eide
Mona Hjelvik
Clea Desiree Johnsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Helene Fulland

Følgende stilte til valg:
Helene Fulland

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Andresen

Følgende stilte til valg:
Raymond Andresen

Transaksjon 09222115557516727011 Signert HP, EJ, AJ, MBH2

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5
Galgeberg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Galgeberg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2024 kl. 18:00, Vålerenga Prestegård (Adr. Hjatlandsgata 1, 0658 Oslo).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra Rainer Stange - Navneskilt til postkasser
7. Forslag fra Clea Johnsen - Individuell energiavregning
8. Inngjerding av Galgeberg 3:
9. Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Galgeberg Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans-Petter Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som protokollføres foreslås Majken Bjerknes Hjalmarsen. Protokollvitnene velges av generalforsamlingen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0005 Årsrapport 2023 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 265 000.

Sak 6

Forslag fra Rainer Stange - Navneskilt til postkasser

Forslag fremmet av:
Rainer Stange, oppgang A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget kjøper inn og monterer tilpassede navneskilt til postkassene slik at det blir ryddig og pent uttrykk i gangen, og for at navnene blir lesbare for postbudet.

Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget ikke har mulighet til å prioritere dette nå. Styret er imidlertid helt enige i at dette ser rotete ut. Derfor er vårt forslag at beboere må bestille postkasseskilt selv. Styret anbefaler å ikke gå videre med saken, og å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 7

Forslag fra Clea Johnsen - Individuell energiavregning

Forslag fremmet av:
Clea Johnsen, oppgang M

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg hørte nylig om et borettslag med over 50 leiligheter som tok et interessant grep. Det ble installert målere på alle radiatorene slik at alle beboere betalte for faktisk forbruk, og ikke et gjennomsnitt. Det førte til hele 40% nedgang i forbruk energiforbruk totalt, som er bra for både klima og økonomi. Ønskes det at styret skal sjekke ut mulighet for å installere målere?

Styrets innstilling
Vi har hatt befaring og hentet inn priser på termostater til radiatorene. Prisen på dette ble i overkant av 2 000 000 kr. Vi sjekket også ut mulighetene for støtte til installasjonen, men det er ikke mulig å dokumentere nok reduksjon i energibruk til at vi kvalifiserer til støtte. Vi ser at vi har mange andre nødvendige vedlikeholdsprosjekter fremover som må prioriteres, og vi har derfor ikke valgt å gå videre med saken. Med det systemet vi har i dag og gamle radiatorer, er det begrenset hva vi kan installere.

Styret anbefaler å ikke gå videre med saken, og å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 8

Inngjerding av Galgeberg 3:

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Inngjerding av Galgeberg 3:

Det ble vedtatt på generalforsamling i 2022 at styret skulle utrede inngjerding av Galgeberg borettslag. Med de tilbudene som er hentet inn blir totalsummen på ca. 2.000.000 kr. Dette inkluderer gjerder med fundamenter, porter, nytt låsesystem med brikker og nytt ringeklokkesystem. For å dekke utgiftene ser styret for seg en husleieøkning på maks 200 kr. per enhet.

Styrets innstilling
Styret ser på inngjerding som en nødvendig investering for å opprettholde et trygt bomiljø og for å kunne videreutvikle uteområdet vårt med flere tilbud til våre beboere. Det har vært et økende antall saker med innbrudd, forsøk på overfall, narkotikahandel og truende situasjoner inne i vårt gårdsrom.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 9

Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektsendring 4-2 (7): Overlating av bruk.

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at loven nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om den tas inn i vedtektene eller ikke. Dog, som en følge av at styret nå opplever en generell økning i kortidsutleie av andelsboligene, er det nå ønskelig at andelseierne informerer styret, ved enhver kortidsutleie av boligen.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk, nytt punkt (7):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseiere som skal leie ut andelsboligen til kortidsutleie iht. borettslavsloven §5-4, skal gi styret skriftlig beskjed om hvem som skal leie, når og hvor lenge.»

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frida Celiuis Kalheim
- Rainer Stange

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

- Ingjerd Rudsar Forbord
- Raymond Andresen

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Anna Dahlstrøm Eide
- Clea Desiree Johnsen
- Mona Hjelvik

Vedlegg

1. 0005 Galgeberg brl - innstilling fra valgkomite.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Helene Fulland

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

- Ingen Kandidat

  Varadelegert utnevnes og velges i generalforsamlingen.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Petter Pedersen	Lørenveien 41 C
Nestleder	Frida Celius Kalheim	Galgeberg 3 D
Styremedlem	Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 F
Styremedlem	Helene Fulland	Galgeberg 3 K
Styremedlem	Kaia Mathilde Hauge Solberg	Galgeberg 3 B
Varamedlem	Raymond Andresen	Galgeberg 3 H
Varamedlem	Ingjerd Rudsar Forbord	Galgeberg 3 G

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 F
Varadelegert	Frida Celius Kalheim	Galgeberg 3 D

Valgkomiteen

Mona Hjelvik	Galgeberg 3 C
Clea Desiree Johnsen	Galgeberg 3 M
Egil Juul	Galgeberg 3 J
Trine Schønberg	Galgeberg 3 M

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

Generelle opplysninger om Galgeberg Borettslag
Borettslaget består av 175 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948159171, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232	137
6232	137

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Galgeberg Borettslag har én ansatt. I tillegg er én person ansatt på timebasis. Det har verken vært personskader eller ulykker i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2023/2024

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Det har vært et spesielt hektisk år for styret. I tillegg til avholdte ordinære styremøter, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har vi håndtert et stort rehabiliteringsprosjekt som har fått mye oppmerksomhet.

Galgeberg Borettslag har hatt seks forretningslokaler til utleie. Etter rehabilitering av lokalene i front har vi fire forretningslokaler. Disse er ved hjørnet trappa/ St. Halvards gate, St. Halvards gate (oppg. F), hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien (oppg. A), samt leielokalene som naturlig tilgrenser oss langs Åkebergveien.

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi og Eiendomsmegler 1. Utleielokalene i front står per dags dato tomme grunnet pågående rehabilitering. I løpet av 2024 flytter Galgeberg dagligvare, med nye drivere, inn i de gamle lokalene til Times og Dr. Pizza. Driverne bak gamle Galgen skal starte restaurantdrift i de gamle lokalene til grønnsaksbutikken. Vi leier i tillegg ut plass til antenner for ICE Network på tak og til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Rehabiliteringen av næringslokalene i front har blitt et stort prosjekt. Lokalene har ikke vært rehabilitert siden bygging i 1935. Vi visste at lokalene var i dårlig teknisk stand og måtte pusses opp, men det viste seg at jobben var større enn antatt. Det har spesielt vært mye arbeid med rehabilitering av betong og fuktskader, samt opprydning av gammel ventilasjon, elektrisitet og rør. Styret har rollen som byggherre. Vi har fått bistand fra dyktige arkitekter i Borhaven for at lokalene skal settes tilbake til mest mulig original stand og arbeidet er ledet av Prosjektmester AS. Det har krevd mange og lange søknadsprosesser til kommunen og vi er enda ikke helt i mål, men vi ser frem til ferdigstillelse i løpet av 2024.

Ellers har vi brukt mye tid på utredning av inngjerding av borettslaget, med innhenting av priser og løsninger for gjerder, porter, porttelefoner, ringe- og nøkkelsystemer. I tillegg til innhenting av tillatelser vi trenger. Vi får tilbakemeldinger på at det er flere calling-anlegg som ikke fungerer. Styret har avventet å utbedre dette i påvente av avklaring rundt inngjerding og nye porttelefoner. Styret har også utsatt igangsetting av oppgradering av bakgården av samme årsak.

Vi har vært nødt til å pigge opp kjellergulv for å erstatte kollapset avløpsrør og vi har startet prosessen med spyling av alle soilrør i hele borettslaget.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg. Her kan man blant annet registrere seg for å få mailvarslinger når styret legger ut nyheter, samt kontakte styret direkte. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi til å kontakte styret.

Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på VIBBO via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til økt bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi er glade for å se at antallet naboklager angående støy har gått ned sammenlignet med tidligere år. Det har likevel vært en del klager angående bruk av bakgården hvor større grupper okkuperer bord, samt lufting av hund.

Styret minner igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid.

Dette inkluderer også sko og andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene. Barnevogner må plasseres i kjeller. Styret gjennomfører jevnlige vernerunder der vi ser over alle fellesområder og har et spesielt fokus på brannvern. Mengden søppel og hensatte møbler i fellesarealene har økt. Det er viktig at disse tingene fjernes. Det er særlig alvorlig at det settes møbler og søppel inn i de gamle søppelsjaktene, da det kan skade fiberkablene som ligger her. Det vurderes om vi må sette inn tiltak med felles opprydningsdugnad.

Våren og sommeren 2023 har vært preget av at mange leier ut leiligheten sin med korttidsleie (som f.eks. AirBnB). Dette har vært til plage for naboer, med både støy og innbrudd i fellesarealer. Styret ble nødt til å minne beboere om borettslagsloven og hvordan denne regulerer muligheten for korttidsutleie. Beboere i Galgeberg borettslag forplikter seg til å følge denne loven og borettslagets regler. Derfor har slik korttidsutleie har skapt merarbeid for styret, samt gått utover andre beboere i borettslaget. Per 31.12.2024 var det 2 av totalt 177 enheter på fremleie i borettslaget.

Styret administrerer også forespørsler om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk. Fra 01.04.2023-01.04.2024 er det kun tre uker at leiligheten ikke har vært utleid.

Det var et sterkt ønske blant mange beboere å arrangere loppemarked også sommeren 2023. Det ble avholdt i august og hadde godt oppmøte til tross for vekslende vær. Styret takker gruppa som var med å arrangere og rigge til loppemarkedet – og den påfølgende sommerfesten.

Til slutt vil vi rette en stor takk til vår vaktmester Henning Nordby, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift utgjør en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av. I tillegg har vi ønsket visevaktmester Ørjan Sand velkommen. Ørjan bor nå i visevaktmesterboligen. Han er ansatt på timesbasis etter avtale, og utfører arbeid i samråd med Henning.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning i felleskostnadene, samt en økning i kapitalkostnader, grunnet renteøkninger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppstart av inngjerding av borettslag og rehabilitering av forretningslokalene, i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10.000.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av forretningslokalene. Borettslaget har tatt opp lån i forbindelse med prosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 26 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Galgeberg Borettslag har fire lån i OBOS-banken, med hhv. pålydende nominelle renter 5,88%, 5,97%, 5,96% og 5,97%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretingsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galgeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 486 846**	**1 444 960**	**1 486 846**	**249 098**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-230 752	1 136 193	65 500	-446 170
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 957	3 957	13 000	13 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-941 000	-1 097 315	-986 000	-907 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-64 183	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 770	-950	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 237 748**	**41 885**	**-907 500**	**-1 340 170**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**249 098**	**1 486 846**	**579 346**	**-1 091 072**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 827 423	2 331 963
Kortsiktig gjeld	-1 578 325	-845 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**249 098**	**1 486 846**

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 073 815	962 003	967 000	1 082 364
Innkrevde felleskostnader	2	7 304 965	7 031 178	6 946 000	7 838 636
Andre inntekter	3	68 895	60 143	50 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 447 675**	**8 053 324**	**7 963 000**	**8 921 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-481 754	-451 496	-580 000	-739 000
Styrehonorar	5	-260 000	-200 000	-265 000	-265 000
Avskrivninger	15	-3 957	-3 957	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-11 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-212 535	-203 970	-213 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-20 463	-118 836	-130 000	-200 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 596 993	-368 994	-400 000	-466 000
Forsikringer		-356 899	-306 446	-340 000	-393 000
Kommunale avgifter	9	-1 190 720	-991 171	-1 350 000	-1 494 170
Energi/fyring	10	-2 184 887	-2 310 021	-2 340 000	-2 340 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 082 754	-1 046 641	-1 094 000	-1 094 000
Andre driftskostnader	11	-285 871	-250 533	-300 000	-358 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 724 332**	**-6 298 939**	**-7 071 500**	**-7 654 170**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**723 343**	**1 754 385**	**891 500**	**1 266 830**
Innbetalt andel fellesgjeld		64 183	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**787 526**	**1 754 385**	**891 500**	**1 266 830**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 996	10 491	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-1 061 274	-628 683	-829 000	-1 716 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 018 278**	**-618 192**	**-826 000**	**-1 713 000**
ÅRSRESULTAT		**-230 752**	**1 136 193**	**65 500**	**-446 170**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 136 193		
Fra annen egenkapital		-230 752	0		

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	15 833	19 790
Miljøbankkonto, øremerket		272 386	190 710
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 732 518**	**4 654 799**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		301 225	324 971
Andre kortsiktige fordringer	16	8 911	6 000
Driftskonto OBOS-banken		156 638	670 067
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 584	14 724
Sparekonto OBOS-banken		1 335 065	1 316 201
SUM OMLØPSMIDLER		**1 827 423**	**2 331 963**
SUM EIENDELER		**6 559 940**	**6 986 761**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 175 * 100		17 500	17 500
Annen egenkapital	17	-16 311 636	-16 080 885
SUM EGENKAPITAL	**18**	**-16 294 136**	**-16 063 385**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	20 765 836	21 771 019
Borettsinnskudd	20	244 250	244 250
Avsetning bomiljøtiltak	21	265 666	189 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 275 752**	**22 205 029**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 308 132	691 030
Skyldige offentlige avgifter	22	47 226	29 721
Påløpte renter		104 129	35 073
Påløpte avdrag		73 179	43 882
Annen kortsiktig gjeld	23	45 658	45 411
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 578 325**	**845 117**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 559 940**	**6 986 761**
Pantstillelse	24	48 744 250	42 744 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-Petter Pedersen /s/ Anna Dahlstrøm Eide /s/ Helene Fulland /s/

Kaia Mathilde Hauge Solberg /s/ Frida Celius Kalheim /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 548 216
Lokaler	917 531
Diverse	72 456
Framleietillegg	26 280
Kapitalkostnader på IN-lån	1 027 524
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	46 291
Overført til kapitalkostnader	-1 073 815
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 564 483**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-237 790
Diverse	-21 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 304 965**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av leilighet	68 284
Uidentifisert innbetaling	611
SUM ANDRE INNTEKTER	**68 895**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-275 606
Overtid (lønn til visevaktmester)	-54 032
Annen lønn, ikke feriepenger	0
Påløpte feriepenger	-45 658
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-96 268
Pensjonskostnader innskudd	-6 965
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-290
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-481 754**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 11 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 463
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 463**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - Obos prosjekt	-181 196
Hovedentreprenør I - Prosjektmester AS	-972 650
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 153 846**
Drift/vedlikehold bygninger	-126 144
Drift/vedlikehold VVS	-271 075
Drift/vedlikehold elektro	-8 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 538
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 731
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 596 993**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 286
Vann- og avløpsavgift	-871 655
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-300 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 190 720**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-200 966
Fjernvarme	-1 983 921
SUM ENERGI / FYRING	**-2 184 887**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-26 210
Verktøy og redskaper	-7 992
Driftsmateriell	-10 994
Lyspærer og sikringer	-1 250
Renhold ved firmaer	-207 363
Snørydding	-2 330
Andre fremmede tjenester	-3 074
Trykksaker	-4 178
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 000
Andre kontorkostnader	-2 243
Gaver	-4 006
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-1 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-285 871**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 362
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 634
SUM FINANSINNTEKTER	**42 996**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-128 615
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-276 680
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-469 885
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 814
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 280
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 061 274**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1936	1 916 200
Oppskrevet 1972	1 886 850
SUM BYGNINGER	**3 803 050**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.232/bnr.137 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr, 4, 122 og 123
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2021	27 700	
Avskrevet tidligere	-7 914	
Avskrevet i år	-3 957	
		15 829
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**15 833**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 957**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN lån	2 911
Håndkasse	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 911**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-16 891 752
Egenkapital fra IN tidligere år	1 111 052
Egenkapital fra IN 2023	64 183
Reduksjon EK fra IN	-595 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-16 311 636**

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Terra Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 761 474	
Nedbetalt i år	43 084	
		-3 695 442
EIKA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 913 224	
Nedbetalt i år	61 803	
		-8 024 973
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 675 414	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	603 930	
Nedbetalt tidligere IN	1 111 052	
Nedbetalt i år, IN	64 183	
		-9 045 421
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 765 836**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1936	-247 250
Nedbetalt tidligere	3 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-244 250**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-265 666
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-265 666**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-27 255
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 971
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-47 226**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-45 658
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-45 658**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	20 765 836
Påløpte avdrag	73 179
Beregnede IN-forpliktelser	580 116
TOTALT	**21 663 381**

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

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
TOTALT	**4 444 299**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 26708575. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-	Rehabilitering av forretningslokaler	Inngått samarbeid med OBOS-Prosjekt for å rehabilitere forretningslokalene. Tatt opp lån i forbindelse med prosjektet.
2020	Nytt avfallsanlegg	
2019	Byttet lys i trappeoppgang	
2017 - 2018	Maling av alle vinduer	
2017 - 2018	Utskifting av vinduer	Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører.
2015 - 2016	Takrehabilitering	Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør
2013	Fyrhuset	Isolering av rør
2012	Ventilasjonsrens	
2011	Høytrykkspyling av soilrør kjøkken	
2010	Utbedring av støttemur/drenering/tak	Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg.
2009	Inngjerding av parkeringsplasser	Inngjerding av parkeringsplasser for moped/MC.
2008	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan samt ENØK-analyse utarbeidet.
2007	Inngjerding av sykkelstativ	
2006	Oppdatering av brannsikringsutstyr	
2005	Utvendig maling av vinduene.	
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering.	
2002	Rehabilitert utomhusanlegget.	
2000 - 2001	Nye vaskemaskiner og tørketromler.	
1998	Ny oljekjele installert.	
1998 - 1999	Oppussing av oppganger.	
1996	Fyringsanlegget er rehabilitert.	
1995	Diverse	Skiftet dører, kjellervinduer og vinduer i oppgangene. Samt nye takrenner, beslag og nedløp montert.
1993	Det elektriske anlegget ble rehabilitert.	Ny elektrisk fyrkjele montert.
1990	Brannbalkonger og balkonger ble totalrenovert.	
1983	Soilrør og stigeledninger.	Soilrør samt stigeledninger for vann ble skiftet og installert på kjøkken.
1981 - 1982	Nye vinduer ble satt inn.	

0005 Galgeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Frida Celius Kalheim	Adresse: Galgeberg 3D E-postadresse……..
Navn: Rainer Stange	Adresse: Galgeberg 3A E-postadresse……..

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Raymond Andresen	Adresse: Galgeberg 3H E-postadresse……..
2. Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse: Galgeberg 3A.. E-postadresse……..
3. Navn:……..	Adresse…….. E-postadresse……..
4. Navn:……..	Adresse…….. E-postadresse……..

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helene Fulland Adresse: Galgeberg 3 K

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mona Hjelvk	Adresse: Galgeberg 3C E-postadresse……..
Navn: Clea Desiree Johnsen	Adresse: Algeberg 3M E-postadresse……..
Navn: Anna Dahlstrøm Eide	Adresse: Galgeberg 3F E-postadresse……..

Dato: 14.03.2024 Valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Egil Juul Clea Desiree Johnsen

Mona Hjelvik Trine Schønberg

HUSORDENSREGLER

FOR

GALGEBERG

BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING

3. MAI 1990

MED ENDRINGER SENEST AV

20. APRIL 1993

20. APRIL 1994

22. APRIL 1996

21. APRIL 1997

21. APRIL 1998

26. APRIL 2000

26. MAI 2004

20. APRIL 2005

4. APRIL 2017

13. OKTOBER 2020

29. JUNI 2021

Velkommen til Galgeberg Borettslag!

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av leilighet og fellesarealer. Disse er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseier er pliktig til å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til i en slik stand at den ikke forringes utover normal slitasje. Det samme gjelder for fellesarealene.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av alle i husstanden. Reglene er en del av leiekontrakten og brudd på disse er å anse som mislighold av leiekontrakten. Andelseier er også pliktig til å gjøre seg kjent med og følge vedtektene for borettslaget.

Hvis du har spørsmål til hvordan reglene skal forstås, ta gjerne kontakt med styret.

Husk at husleien påvirkes av hvordan du og dine behandler vår felles eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg.

1. GÅRDSPLASS, BEPLANTING OG LIKNENDE.

På gårdsplasser, i veier og portene må det ikke settes uvedkommende ting.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ.

Vi ber alle verne om plener og beplanting. Vaktmesteren skal holde gårdsplass, grøntanlegg, trapper etc i orden. Hjelp han i hans arbeide og unngå å kaste avfall i gården.
Det må ikke kastes mat til fuglene ut av vinduene, og heller ikke legges ut mat til fuglene på verandaer og brannbalkonger. Det samme gjelder for mating av alle andre dyr. Grunnen er at dette tiltrekker seg rotter, mus og andre skadedyr.

Det skal være ro i bakgården etter kl. 23.00.

2. SØPPEL OG AVFALL.

Avfall kastes i søppelbeholderne på platået. Bruk vanlige handleposer for restavfall. For matavfall og plast følges renholdsetaten sine retningslinjer. Papp og papir kastes i egne beholdere – det er viktig at all papp skjæres opp i mindre biter før det kastes.

Søppelbeholderne er plassert i nærheten av flere leiligheter, og det er derfor viktig at man viser hensyn ved å ikke smelle i dørene.

Søppel skal ved ingen anledning oppbevares i oppgangene.

Glass og metall skal kastes i containerne ved drosjeholdeplassen på Galgeberg.

Dersom noen har større ting de gjerne vil bli kvitt, kontakt vaktmester.

3. VINDUER OG DØRER.

Vinduene eller verandaene/brannbalkongene må ikke brukes til tørking og lufting av tøy. Trapperomsvinduene må holdes lukket som regel, og åpnes bare for nødvendig lufting. Kjeller og loftsdør holdes alltid låst. Entrédører holdes alltid lukket og skal ikke nyttes til lufting.

4. VANN OG SENTRALOPPVARMING.

Bruk aldri vann unødig og vær forsiktig med bruk av varmt vann.
Skru aldri radiatoren mer opp enn nødvendig, og tilpass dette etter årstid og værforhold. Fornuftig og økonomisk bruk vil direkte minske borettslagets utgifter og komme alle andelseiere til gode.

5. BAD OG WC.

I klosettet må det kun brukes klosettpapir og ikke uvedkommende ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene.

For å unngå sjenerende sus i ledninger bør kranene aldri skrus helt opp. La aldri en kran stå åpen når en forlater et rom. Slik kan du unngå vannskader. Kontakt vaktmesteren om feil og mangler en selv ikke kan greie. Vaktmester eller styret skal alltid kontaktes først, med mindre det er rørbrudd eller annet hvor vannet må stoppes snarest. Blir ikke dette fulgt opp vil det bli vurdert om andelseier selv må stå for kostnadene.

6. VASKERIER, RULLER OG TØRKEBÅSER.

Regler for vaskekjeller:

- Alle hengelåser må merkes med leilighetsnummer. Det bare tillatt med én hengelås per leilighet
- Det er kun tillatt å vaske innenfor oppsatte vasketider, se tavle i vaskekjeller
- Vi ber alle respektere andres vasketider og rydde etter seg
- Husk å ta ned hengelåsen etter du er ferdig å vaske
- Vasketidene i vaskeriet gjelder også for private vaskemaskiner i leilighetene
- For øvrig vises det til reglene ved tavla i vaskekjelleren.

Husk: Kun andelseiere har adgang til vaskerier/ruller. Det er strengt forbudt å slippe uvedkommende ned i vaskeriene, eller å vaske tøy for andre (i næringsøyemed). Er du i tvil om bruk av vaskemaskin/ruller, kontakt vaktmester.

7. OPPGANGER, KJELLER OG LOFT.

Andelseierne må selv holde orden i kjeller- og loftsboder.
Rom som benyttes av andelseiere i fellesskap, må ikke belemres med gjenstander av noen art. Tenn ikke mer lys i kjeller og loft enn det som er nødvendig, og slukk alt lys når stedet forlates.
Det er ikke tillatt å leke i oppganger, i kjeller og på loft.

Ikke slipp inn uvedkommende i oppgangene. Dette har ført til innbrudd ved flere tilfeller.

Området utenfor kjellerbodene og loftsbodene kan ikke disponeres til midlertidig lagring av gjenstander. Dersom beboere benytter seg av fellesareale til lagring av gjenstander, kan dette uten varsel bli fjernet.

8. FRAMLEIE OG BYTTE AV LEILIGHET

Framleie og bytte av leilighet, må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger.

9. MUSIKK, STEREOANLEGG, STØY ETC.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 2300 og 0600 hverdager og
natt til lørdag og natt til søndag kl 2400 og 0600.

Vis hensyn til andre beboere ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende. Musikkøvelser tillates ikke etter kl 2000, og ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra beboerne i de nærmest liggende leiligheter.

Dersom det brukes musikkanlegg med mye bass (for eksempel hjemmekinoanlegg med subwoofer) må det utvises hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i murkonstruksjonen, og kan bli en stor plage for andre beboere. Dersom beboer får gjentatte henvendelser fra styret på hensynsløs bruk, kan styret forlange musikkanlegget fjernet.

Støyende oppussing (for eksempel hamring, sliping av gulv, borring osv.) tillates ikke etter kl 2200 på hverdager, og ikke etter kl 1900 på lørdager og dager før helligdager, og ikke på søndager og helligdager.

Vaktmester eller styret tar seg ikke av husbråk om kveld/natt, men kan kontaktes med en skriftlig klage i etterkant.

10. HUSDYR.

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Søknad om dyrehold rettes til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Borettslagets eiendom skal ikke brukes til lufting av dyr. Dersom et dyr likevel skulle gjøre fra seg på borettslagets eiendom må eier av dyret straks fjerne ekskrementene.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

11. KJØRING OG PARKERING I GÅRDEN.

I utgangspunktet er det forbudt å kjøre og parkere i gården.
Unntak er hvis en skal levere varer, møbler etc. Parkering skal da være av kortest mulig varighet, og gjelder bare av-/pålessing.
Bilen bør parkeres så andre biler kommer forbi.
Handikappede/syketransport er selvsagt tillatt.

Dersom du parkerer i gården over lengre tid, vil bilen bli tauet bort for din regning. Vi minner om at det er gode parkeringsmuligheter i Jordalgata og i Strømsveien.

12. VAKTMESTEREN.

Vaktmesteren har verksted i porten i oppg. H.
Hvis du har en beskjed til ham, kan du treffe ham der, eller du kan legge en lapp i kassa utenfor døra til verkstedet.

13. STYRET.

Styret er valgt for å hjelpe samtlige andelseiere og ta seg av saker i og for borettslaget. Ta derfor gjerne kontakt med styret.
Styrets postkasse er i kjellernedgangen ved oppg. M. Oppslag om styrets sammensetning skal henge i samtlige oppganger.

Vedtekter

for Galgeberg Borettslag org nr 948 159 171
vedtatt på ordinær generalforsamling den 1. juni 2006.
Endret på generalforsamling 9. april 2013.
Endret på generalforsamling 26. april 2022.
Endret på generalforsamling 30.april 2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 33(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseiere som skal leie ut andelsboligen til kortidsutleie iht. burettslagslova §5-4, skal gi styret skriftlig beskjed om hvem som skal leie, når og hvor lenge.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1)Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 519.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

(2)Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3)Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2)Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

8476658 5/526 28.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025.

Boligselskap:	5 Galgeberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948.159.171
Andelseier:	Agnes Viktoria Aaser
Leieobjektnr:	526
Adresse:	Galgeberg 3 J, 0657 OSLO
Andelsnummer:	159
Borettsinnskudd:	kr 850,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 26708575.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Postkasse ved kjellernedgang, oppgang M.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 5,61% fom. 01.01.2025, i forbindelse med inngjerding av borettslaget.
- Fellesvaskeri: I oppgangene C, D, G, H, J og K.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Fjernvarme: Fortum.
- Energiavregning: Nei.
- IN-ordning: Ja. Se mer informasjon om innbetaling i årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Eiendomsskatt: Nei.
- TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på tlf. 915 09 000 eller på telenor.no, for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Totalrenoverer forretningslokaler for utleie. Finansiert med kr. 26 000 000, som er fordelt som fellesgjeld på den enkelte andel. Se dernest årsrapport, for mer informasjon om drift- og vedlikehold som er gjennomført.
- Forretningslokaler: Borettslaget eier forretningslokaler som leies ut. For mer informasjon, kontakt styret.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos vaktmester.
- Vaktmester: Henning Nordby - fulltidsansatt. Ørjan Sand - visevaktmester (timebasis). Verksted i kjelleren,
- oppgang H. Treffes på 936 91 382.
- Garasje/Parkering: Nei. Forbudt å parkere på fellesområder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207365696	A	8.265.723,-	10 år 2 md.	2		Flyt	5,64%
* OBOS01-98208201603	A	3.514.972,-	15 år 7 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS02-98208201611	A	7.763.798,-	20 år 4 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS05-98208453238	A	25.811.080,-	29 år 7 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.349,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.914,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	435,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	429,-	7.756,-	75.428,-	189.748,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207365696	39.367,-	434,-
* OBOS01-98208201603	15.412,-	124,-
* OBOS02-98208201611	34.087,-	235,-
* OBOS05-98208453238	114.140,-	662,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 204.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 07.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hans-petter Pedersen Lørenveien 41 C, 585 OSLO, e-post: hanspp@online.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS
Geitmyrsveien 52B
0455 OSLO

Dato: 11 MARS 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402180-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GALGEBERG 3	Eiendom:	232/137/0/0
Tiltakshaver:	Galgeberg Borettslag v/OBOS Forv.div.	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs pl., 0129 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

GALGEBERG 3 - TILLATELSE TIL REHABILITERING AV 178 VÅTROM, UTSKIFTING AV VANN OG AVLØPSRØR

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 .

Søknaden omfatter utskifting av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av 178 bad/våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e og 95, godkjennes søknaden.

I medhold av pbl § 94 punkt 3, andre ledd, fritas søker fra å nabovarsle tiltaket, da tiltaket ikke berører naboenes interesser.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter utskifting av rørstammer og rehabilitering av 178 eksisterende våtrom.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 stadfestet 28.07.77.

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til tiltaket. Tiltaket kan derfor godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent (dokument 2004/02180-2)

Ansvar/kontroll
A. Stenberg & Søn Entreprenør AS er godkjent som ansvarlig søker, samt prosjektering og utførelse med tilhørende kontroll.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Na Stephansen
Sidemannskontroll

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS
Geitmyrsveien 52B
0455 OSLO

Dato: 06 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402180-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GALGEBERG 3	Eiendom:	232/137/0/0
Tiltakshaver	Galgeberg Borettslag v/OBOS Forv.div.	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs ol., 0129 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GALGEBERG 3

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Galgeberg Borettslag v/OBOS Forv.div., Postboks 6666 St. Olavs ol., 0129, OSLO

~~Justis Plass 1~~

Galgeberg 3

J. nr. 96-1935

våningshus

Anmeldelse.
14 dager.

Q.Q.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 94/35.
OSLO

1

Dupl. sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. Justis plass. I

Innlevert 18. jan. 1935. Attestert

Ferdig attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21/1 -35

V Eidelaarmuseet
eller

Opm. chefen jr. nr.
mott: 22. JAN 1935

Sendes hr. reguleringssjefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 70 Galgeberg-
veien og er ikke endret siden eget matr. nr.

Oslo opmålingsvesen 23/1 -1935

Nilsaasen Eriksen

Bygn. chefen jr. nr. Justisp.
mott: 23. JAN. 1935

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

OH/B

2

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Nr. 000558 28 JAN 1935
RØRLEGGERAVD.

Justisplassen, blokk I
Bpm.chefens eksp. av 23/1 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Den anmeldte bygning avviker tildels fra den gjeldende regulering, men reguleringsrådet har i møte den 18/12 1934 gitt tilsagn om godkjennelse efter forutgående utleggelse til offentlig efter syn.

Planen vil bli fremlagt for reguleringsrådet på førstkommende møte til endelig behandling.

Oslo reguleringsvesen den 25/1 1935.

Ofte

S.PE./mm.

J.nr. 558/1933. Matr.nr. Justisplassen, blokk I.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Kjellergulv på kote + 29.50 approberes.

Der må legges 2 uttrekk for ovennevnte blokk ut til projektert hovedledning i Nonnegatens forlengelse.

Der må ordnes med nedlegning av ovennevnte hovedledning.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 5. februar 1935

Bpm. 7 FEB 1935

Th. Stenersen

Sakens under Oslo helseråd
Oslo, 7/2-35
Skauge sms.

SB/VW.

Ad: Justis plass I, jnr. 149/35.

3

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71[2] og 74[1] anbefales innvilget.

Det må redegjøres for søppelforholdene.

Vaskeriene som må særskilt anmeldes må være så store at hver familie kan vaske hver 14de dag.

Vedlagte regler for innredning av W.C. rum må følges.

Badene må ikke fyres med gass.

Kjøkkene må ha fri bredde minst 2 x 3 m.

Kjeller og loft med boder må skaffes effektiv ventilasjon (disp. rum bl. 7 ?).

Enkelte entreer bør gjøres bredere se bl. 8 og 9.

Balkongene må ikke gjøres bredere enn 0,65 m. utvendig målt.

Se vedlagte skjeme for isolasjon etc.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter følges."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 27. februar 1935.

Efter bemyndigelse

Odd Arndt.

Bl. 15 Brandstyret bet

Bpm. 27 FEB 1935

Sjef

S.d. til innstilling
Oslo 28/2-35
Skauge sms.

Ø/MS.
J.nr. 96/1935.

Ad: Justis plass 1.

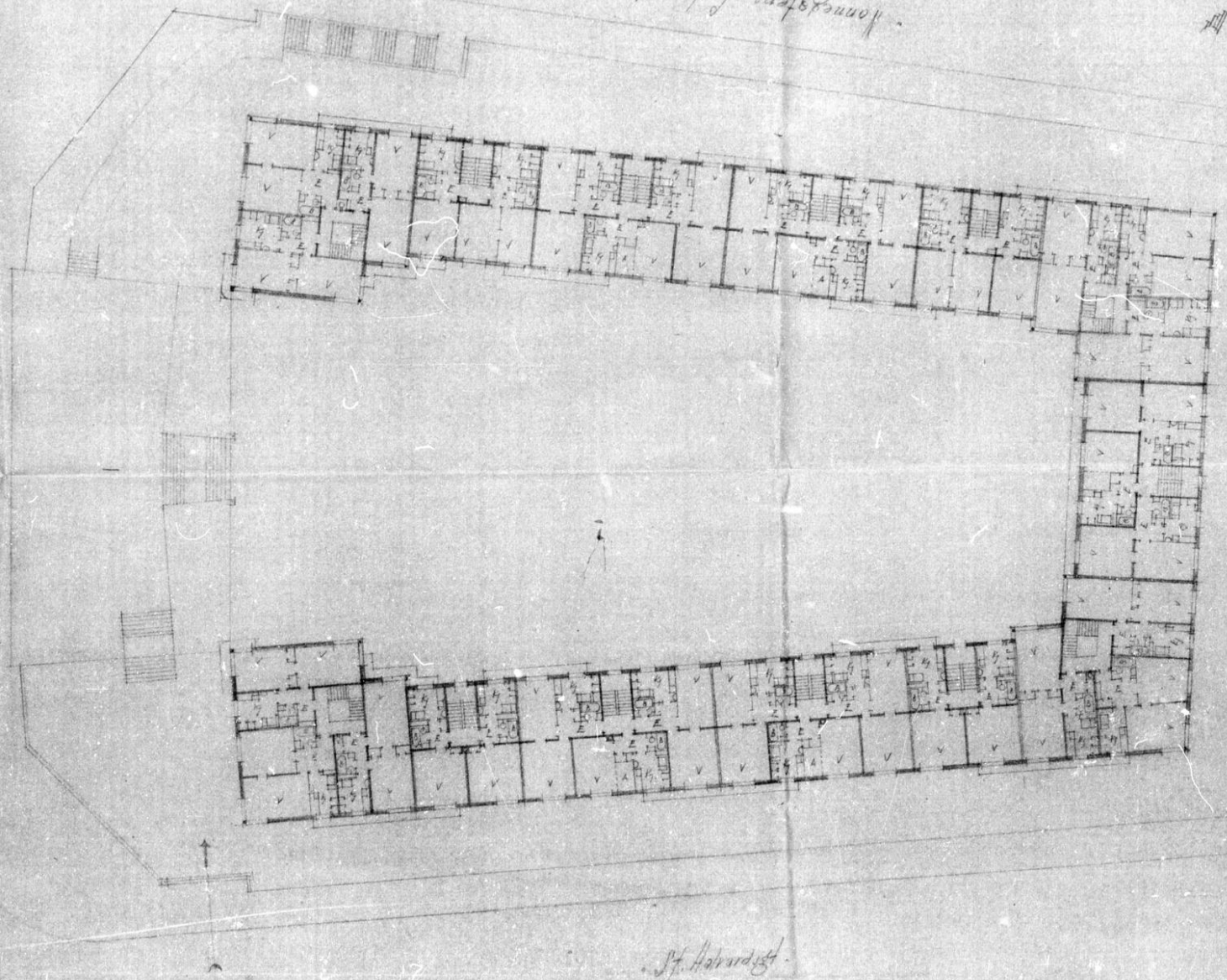
Tilbakesendes herr bygningschefen.

1. Der tiltrenges dispensasjon fra § 71,2 for bygningens höide.
Höiden fra gaten til gesims er ca. 24 meter, fra terreng foran bygninge
ca. 18 meter.
2. Der tiltrenges undtagelse fra § 74,1 for antall etasjer (5).
3. Der tiltrenges dispensasjon fra § 66,1 fordi den projekterte bygning
ikke helt følger reguleringslinjen. (Undtagelse antas å kunne meddeles
i henhold til § 66,2.)
4. Der tiltrenges dispensasjon fra § 89,2 for manglende uhindret adkomst
til 2 trapper.
5. Der må avgis tinglest erklæring for felles brandgavl i henhold til § 8
6. Forsåvidt murtykkelsen/er ikke i overensstemmelse med de gjeldende forskrif
må der ansökes om dispensasjon fra bygningsforskriftenes § 3,1 c.
7. Der må avgis tinglest erklæring i henhold til § 75/76 for felles
gårdsplass.
8. Det forutsettes at fellesgavlen föres fra taktekning til kjeller
uten åpning. I motsatt fall tiltrenges dispensasjon fra § 83 for åpning
i brandgavl.
9. Fasadene må godkjennes.
10. Der må redegjöres for konstruksjoner og innsendes de nödvendige statisk
beregninger.
11. På forstötningsmuren må opsettes rekverk. Dette må tilleggsanmeldes.
I forbindelse hermed må de nödvendige tversnitt for forstötningsmur
og terrasser vises.
12. Kartforretning må avholdes og tinglyses.
13. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for
II avdeling.
14. Centralopvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.
15. Rivning av de gamle bygninger på tomten må særskilt anmeldes.
16. Ansvarserklæring må innsendes.
17. Anmeldelsen kan ikke godkjennes för de ovenfor nevnte punkter er iorden

Oslo den 2. mars 1935.

Th. S. Fon.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Byggn. kontr. 21 JAN 1935

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: 29-0123/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Galgeberg 3J 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 137 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