NORDVIK

Langbølgen 6

2 soverom | 64 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Langbølgen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
54	Vedlegg
60	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og hyggelig 3-roms m/vestvendt balkong på 8 m²| Fyring inkl. |God planløsning |Attraktiv og sentral beliggenhet|

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 423 496,-**
Fellesgjeld	**124 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 718,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

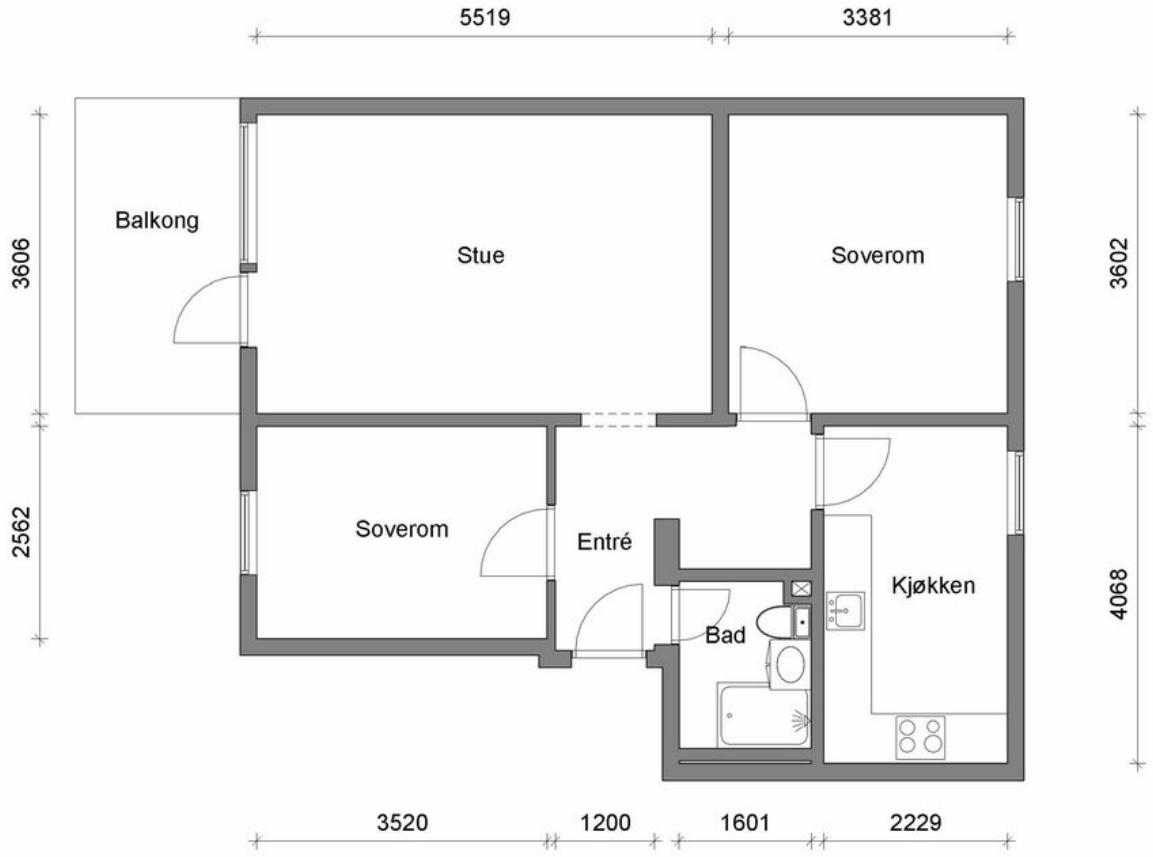
Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Langbølgen 6! En lys og romslig 3-roms med svært god planløsning. Her får du en lys entrè, stue med plass til sofagruppe og spisebord, 2 gode soverom, baderom og separat kjøkken. Attraktiv beliggenhet med kort vei til Oslo sentrum, Østmarka, Lambertseter senter, dagligvare og søndagsåpen butikk. Leiligheten har noe behov for modernisering.

Verdt å merke seg:
Vestvendt balkong med svært gode solforhold
Nye vinduer og balkongdør 2019
Fyring og internett er inkl. i felleskostnader
Godt med oppbevaringsmuligheter i loftsbod og kjellerbod
Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
Kort spasertur til T-bane - Oslo sentrum på ca. 20 min
2 minutter gange til Lambertseter senter med "alt" man trenger

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Langbølgen 6
1. etasje



Haugane
Takst
AS





Leiligheten byr på en romslig vestvendt balkong. Balkongen er på 8 m² med gode solforhold.



Stuen har en praktisk utforming som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske.





Her har man god plass til sofagruppe, tv-seksjon, spisebord og ytterligere møblement.

Store vindusflater gir rikelig med lys inn. Vinduer og balkongdør er fra 2019.



Lyst og romslig kjøkken fra 2010 med herlig utsyn.





Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass-

God plass til spisebord på kjøkkenet.










Oslomark










6
TILFLUKT



Lambertseter Senter ligger en kort spasertur unna med en rekke butikker og servicetilbud.





Lambertseter bad ligger kun 4 minutters gange fra boligen.

Det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0110/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Langbølgen 6, 1150 OSLO
Gnr 159, bnr 138 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Gamlehagen Borettslag, org.nr. 948976331

Selger
Andreas Egeberg Lund

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
124 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 414 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 423 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 432 996,- (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
1957

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

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

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etg og inneholder entré, bad, stue, kjøkken, to soverom og en balkong på 8 kvm.

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca:
Kjeller: 5 kvm.
Loft: 3,3 kvm. Gulvarealet er målt til ca: 7,3 kvm

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
-Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig > Overflater - gulv
-Det er påvist knirk og vibrasjoner i gulvet i stue og på et soverom. Det fremstår som om disse to rommene er lektet opp med tilfarere.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
-Det opplyses av selger at det er observert skjeggkre på badet for noen år siden.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
-Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Det er påvist mangelfull ventilasjon i stuen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)
-Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
-Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
-Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
-Det er registrert skadet innredning og benkeplate ved oppvaskaskinen. Dette skyldes at fuktig luft fra oppvaskmaskinen har trengt inn i konstruksjonen. Innredning og benkeplate må byttes for å lukke avviket. Ved utbedring anbefales det å montere en fuktsperre ved utsatte deler av kjøkkenet slik at forholdet ikke oppstår igjen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
-Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Les fullstendig rapport som ligger vedlagt.

Parkering
Borettslaget har 154 parkeringer til utleie etter kronologisk venteliste, fordelt på 111 utvendige p-plasser og 43 garasjer, leie hhv 400 og 800 kr per måned. Ellers gjeldende gateparkering.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja. Møbler med vann- og soppskader. Mulig dette gjelder andre steder også.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
-Ja. Noe skjeggkre på bad og også sett ved enkelte tilfeller i skapet under vask på kjøkken.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av teglsteien
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1957 og fremstår generelt
med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Vinduer og balkongdør er skiftet i 2019 og holder en god standard. Det
foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk av boligen.

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.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Radiatorer

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4300kr i året inkludert nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 718,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, internett og tv (kun internett etter 01.12.26), kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask og vaktmestertjenester.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 290 415,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 161 659,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har i dag en kollektiv avtale med Altibox/ Viken fiber for levering av TV og internett. Fra 01.12.2026 skal borettslaget gå over til Heimnett for levering av internett som vil være inkludert i felleskostnadene (1000Mbit), TV-pakke er da ikke lengre inkludert i felleskostnadene. Dette kan bestilles av den enkelte om ønskelig.

Borettslaget

Om borettslaget
Gamlehagen Borettslag er et hyggelig nabolag sentralt på Lambertseter bestående av godt over 500 beboere i 356 andelsleiligheter i 5 gater / 12 bygg fordelt på 41 adresser

Borettslagets nettside:
https://vibbo.no/gamlehagen/om

Planlagte større prosjekter (Hentet fra Vibbo):

-Under arbeid: Nytt varmeanlegg på østsiden, i form av bergvarme, slik vi har på vestsiden. Dagens system med kun oljekjel med bioolje er gammelt, dyrt og lite miljøvennlig, så det må oppgraderes.
Planlagt ferdigstilt høst 2026.
-Under arbeid: Elbil-lading, felles ladetorg, 8 på østsiden, 2 på vestsiden. 22 kW effekt, altså det raskeste som er mulig med hjemmelader. Planlagt ferdigstilt høst 2026.
Tas av driftsmidler samt støtte fra kommunen.
-Vedtatt oktober 2025: Salg av selskapslokalet Nabostua i Radarveien 82. Mål om salg høst 2026. Bruke arkitekt til å søke om rammetillatelse til å gjøre om til leilighet, og deretter selge for 4-5 millioner kroner, slik vi gjorde med lokalet i Skiferveien 6 i 2022.
-Bygge opp 3 plasser sør for garasjerekke i Langbølgen. Avhenger av tillatelse fra kommunen.
-Oppussing av oppganger er tidligere vedtatt, men utsatt på ubestemt tid da vi må prioritere tid og penger til andre saker.

Bergvarme østsiden vår 2026 (info hentet fra Vibbo):

Prosjektet er allerede i gang, og blir gjennomført gjennom våren og sommeren.
Totalentreprenør er Nordisk Energikontroll, og vi får bistand av OBOS Prosjekt.
De skal bore 34 brønner cirka 350 meter ned i bakken, og hente varme fra jordas indre.
Oljekjelene fjernes, og erstattes med 7 stykk 60 kW Nibe varmepumper fra anerkjente produsent NIBE, som pumper varmen fra brønnene.
I tillegg blir det 2 stykk 400 kW elkjeler fra norske Varmeteknikk, som bistår ved behov (spisslast).
De to gamle defekte luft-til-vann varmepumpene i det hvite tekniske huset nedenfor Skiferveien 6 fjernes og erstattes med to tørrkjølere, altså store vifter som lagrer ekstra varme gjennom sommeren og bistår brønnparken gjennom vinteren. De vil bråke mindre enn hva varmepumpene gjorde.
Det blir også ny hovedtavle for strøm, nytt gulvdekke og en del andre mindre oppgraderinger.
Vaktmesterne Isak og Martin er såklart involverte, og vil få god opplæring.
Estimert konservativ beregning av besparelse før oppstart var ca 1,3 millioner kroner per år, men med siste tids oljeforbruk og ytterligere beregninger er det ikke umulig at vi sparer opp mot 2 millioner kroner per år.

Fremdrift
Arbeidet vil bråke, og det er dessverre ikke til å unngå.
Brønnboring i hagen mellom Langbølgen og Skiferveien vil foregå fra uke 12 og planlegges å være ferdig før 17. mai. De rekker ikke å ha gravd igjen grøftene før nasjonaldagen, men det meste av støyete arbeid skal være ferdig innen da.
Det vil være kompressorer som jobber fra kl 07 til 19 på hverdager, samt på lørdager fra kl 09 til 17.
Deler av bakgården vil bli sperret av med byggegjerder ifm arbeidet, se riggplan under.
Det vil også være arbeider på det hvite tekniske huset nedenfor Skiferveien 6.
De 4 parkeringsplassene mellom Skiferveien 6 og 8 må midlertidig parkere mot t-banen, leietakere er informert.
Det er planlagt noen få korte stopp i leveranse av varme til leilighetene ifm ombyggingen, dette gjøres først når det er varmt i været.
Vi vil informere om dette i forkant så langt det lar seg gjøre.
Det vil bli noe graving på fortau og i veibanen fra fyrhuset til trafoen til høyre for garasjerekka ifm oppgradering av strømkapasitet. Elvia sier foreløpig at dette blir utført i juni.
Ellers skal det være lite som påvirker naboene, men noe småtteri vil det alltids bli i et slikt prosjekt.

Det opplyses også fra styret per 03.08.26 at det er en pågående prosess om å få opp på generalforsamling en avstemming om leilighetene i 1.etg skal få lov å få en terrassedør fra baksiden og etablere markterrasse. Dette blir eventuelt ikke tatt opp før neste års generalforsamling. Hvis dette blir vedtatt kommer styret til å bistå med søknader til kommunen, og resten må eier stå for selv hvis det er ønskelig med markterrasse.

Historikk på større og viktige arbeider i borettslaget (viktigste):
2025 Nye brannsikre kjellerdører, i tillegg er endel eldre leilighetsdører byttet ut for å tilfredsstille dagens krav. Utført av Palmgren
2022 Fiberanlegg for internett og TV, utført av Viken Fiber / Altibox (vi bruker fortsatt dem som leverandør av signaler)
2021 Rehabilitering / strømpetrekking av alle avløpsrør og bunnledninger, utført av Olimb ved hjelp av OBOS Prosjekt
2021 Nye vinduer til alle leiligheter, nytt nærvarmenett (foruten mellom Gamlehagen 7 og 9 som er fra 1994; antatt levetid er 50+ år)
2019 - 2021 Bergvarme på vestsiden og 2 luft-til-vann varmepumper på østsiden, utført av Boligenergi (nå en del av AF Gruppen)
2012 Radonmåling
1992 - 1994 Nytt tak, piper, nedløpsrør, takrenner og større balkonger
1989 2 oljekjeler (reserve / spisslast for oppvarming på de kaldeste dagene)

Forretningsfører
Obos Bbl

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

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan

bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 124 000,-pr. 23.07.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713015
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,28%
Restsaldo 28 377 808,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208793179
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 15 435 954,00
Innfrielsesdato: 30.04.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har dog sagt opp denne avtalen. Oppsigelsestid til 01.12.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 1.654.875,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et underskudd på kr. -4.552.000,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Innmelding i OBOS kr 500,–.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1332952

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 985 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet på Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du bl.a vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder. i tillegg byr området på flotte tur-og rekreasjonsmuligheter rund Bergkrystallen, Østensjøvannet og i Østmarka.

Fra boligen tar du deg enkelt til T-banestasjonen Lambertseter, her tar banen deg inn til Oslo sentrum på 20 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, Lambertseter videregående og kun en kort spasertur til Lambertseter skole (1.-10. klasse). Nærmeste barnehage er Mellombølgen Barnehage.

Lambertseter innbyr i tillegg til et rikt tur- og friluftsliv med store friområder på Ekeberg/Brannfjell som nær nabo med vakre rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til med nærhet til Østensjøvannet med omkringliggende friområder og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til fjorden

med mange fine lokale badeplasser langs Bunnefjorden. Det er i tillegg lysløype på Lambertseter og lite alpinanlegg i Skulleruddumpa for ski-entusiaster.

Det er kort avstand til alt man trenger av matbutikker, treningssenter og de fleste andre servicetilbud. Gode shoppingmuligheter på Lambertseter senter, med ca. 70 butikker og flere spisesteder. Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet. Med bugnende ferskvaredisker og svært godt utvalg vil du finne alt du begjærer av mat.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.1961.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i området:
Langbølgen 15 - bruksendring av kontor til bolig
Siste dok. 28.7.2026
Saksnr:
202605926

Langbølgen 13-15 - utskifting av rør og radiatorer, og modernisering av våtrom og toalettrom
Siste dok. 24.4.2026
Saksnr:
202603880

Langbølgen 13 og 15 - fasadeendringer
Siste dok. 24.6.2026
Saksnr:
202603341

Langbølgen 7 og 11 - Riving av kontorbygg, boligbygg og garasje
Avsluttet
Saksnr:
202110106

Langbølgen 7 - Oppføring av boligblokk - Avslag
Avsluttet
Saksnr:
202020524

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/159/138:
02.07.1956 - Dokumentnr: 7861 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

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

29.05.1968 - Dokumentnr: 7606 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.11.1954 - Dokumentnr: 14868 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

28.03.2022 - Dokumentnr: 337486 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

28.03.2022 - Dokumentnr: 337509 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

28.03.2022 - Dokumentnr: 337525 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:345
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 240,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr. 23.600,-.

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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler 2
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Langbølgen 6

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	306 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min 🚗 3.4 km

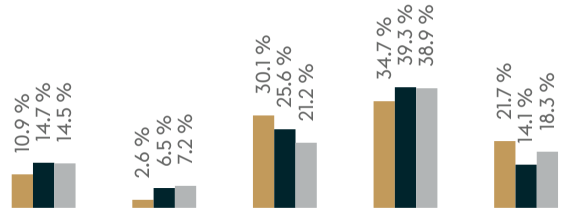
Offentlig transport

Lambertseter senter	Linje 4B, 4N, FB10, 75C, 79	2 min 🚶 0.2 km
Lambertseter	Linje 1, 4	4 min 🚶 0.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	20 min 🚶 1.7 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	6 min 🚗 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 7.6 km

Barnehager

Radiohuset barnehage (1-5 år)	53 barn	6 min 🚶 0.5 km
Radarveien barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min 🚶 0.5 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	72 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	4 min
Mikrobølgen ballplass	9 min
SATS Lambertseter	2 min
EVO Lambertseter Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Langbølgen 6 , 1150 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 138

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1367 **Referansenummer:** YE2316

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av teglsteien
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1957 og fremstår generelt med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Vinduer og balkongdør er skiftet i 2019 og holder en god standard. Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk av boligen.

Den mest vesentlige bemerkningen gjelder badet. Våtrommet er av ukjent alder, mangler dokumentasjon og har eldre våtromsløsninger etablert før år 2000. Badet har derfor fått TG3, og det må påregnes total rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav. Det er ikke dokumentasjon på membran, membranens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder, og avtrekket fungerer ikke tilfredsstillende. Hulltaking kunne ikke utføres på grunn av konstruksjonsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden i tilliggende konstruksjoner.

Innvendig er det registrert knirk og vibrasjoner i gulvet i stue og ett soverom, og det anbefales nærmere undersøkelser av årsaken. Selger opplyser også at det tidligere er observert skjeggkre på badet, og det anbefales ytterligere vurdering dersom problemet fortsatt er aktuelt.

Kjøkkenet har en IKEA-innredning fra 2010. Det er registrert fuktskade på innredning og benkeplate ved oppvaskmaskinen, trolig som følge av fuktig luft fra maskinen. Skaden vurderes hovedsakelig som estetisk, men innredning og benkeplate bør skiftes, og det anbefales å montere fuktsperre ved utbedring. Kjøkkenet har kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk, noe som er normalt i mange eldre boliger, men gir TG2.

De tekniske installasjonene har flere aldersrelaterte forhold. Innvendige kobbervannrør har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og hovedstoppekranen er ikke lett tilgjengelig fra leiligheten. Varmtvannsberederen har ukjent alder, utilfredsstillende elektrisk tilkobling og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon. Radiatoranlegget fungerer, men har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det er også registrert mangelfull ventilasjon i stuen.

Når det gjelder helse, miljø og sikkerhet, er det ikke foretatt radonmåling, og det foreligger ikke samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor både radonmåling og kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

Samlet vurderes leiligheten å ha en normal standard for en bolig fra byggeåret, men med et rehabiliteringsbehov på badet og flere aldersrelaterte forhold ved tekniske installasjoner som det bør tas høyde for ved kjøp. Øvrige registrerte avvik vurderes i hovedsak som vedlikeholds- og oppgraderingspunkter, og det er ikke registrert andre alvorlige konstruksjonsmessige skader utover forholdene knyttet til våtrommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

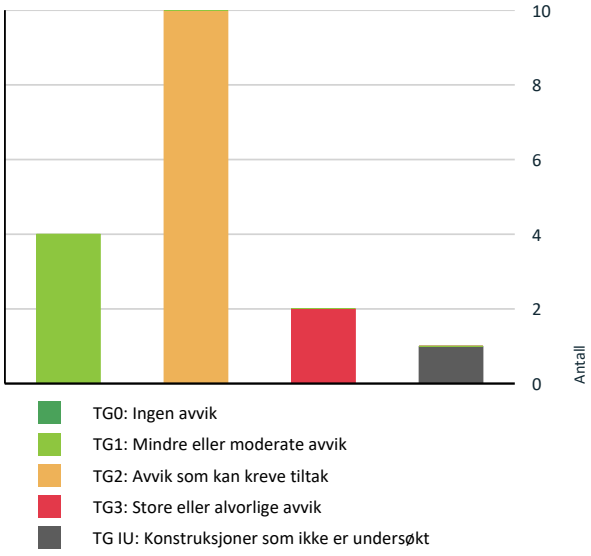
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

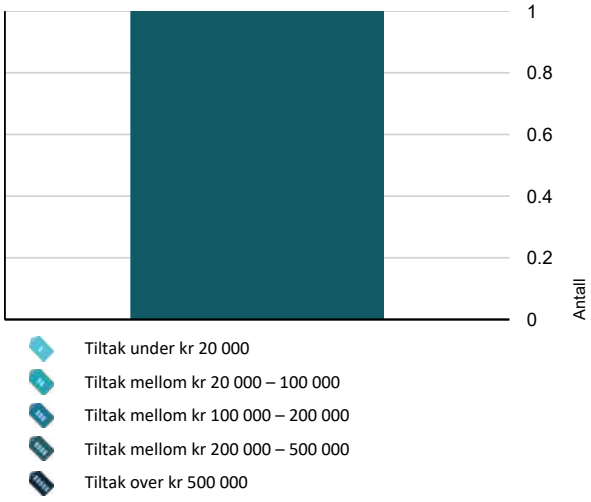
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk og vibrasjoner i gulvet i stue og på et soverom. Det fremstår som om disse to rommene er lektet opp med tilfarere.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det opplyses av selger at det er observert skjeggkre på badet for noen år siden.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull ventilasjon i stuen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert skadet innredning og benkeplate ved oppvaskaskinen. Dette skyldes at fuktig luft fra oppvaskmaskinen har trengt inn i konstruksjonen. Innredning og benkeplate må byttes for å lukke avviket. Ved utbedring anbefales det å montere en fuktsperre ved utsatte deler av kjøkkenet slik at forholdet ikke oppstår igjen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2026: - Byttet servant på badet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2019

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke kledd med terrasseheller. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 8 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat og parkett

Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk og vibrasjoner i gulvet i stue og på et soverom. Det fremstår som om disse to rommene er lektet opp med tilfarere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og vibrasjon, og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Strie og tapeét
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det opplyses av selger at det er observert skjeggkre på badet for noen år siden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Skjeggkre kan indikere fuktproblemer i konstruksjonen, men de kan også kum være et sjenerende problem. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagekspert for å avklare forholdet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,49 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder og er uten dokumentasjon. Undersøkelsene er derfor begrenset til det som er synlig på befaringsdagen.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Frittstående toalett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: 2010
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skadet innredning og benkeplate ved oppvaskaskinen. Dette skyldes at fuktig luft fra oppvaskmaskinen har trengt inn i konstruksjonen. Innredning og benkeplate må byttes for å lukke avviket. Ved utbedring anbefales det å montere en fuktsperre ved utsatte deler av kjøkkenet slik at forholdet ikke oppstår igjen.

Konsekvens/tiltak
• Avviket er hovedsakelig estetisk, men kan over tid forverres.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobberrør
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i felles areal i kjelleren. Denne er ikke funksjonstestet da dette berører hele blokken.
Lekkasjesikring: Ingen

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved oppgradering av VVS anbefales det å montere egen stoppekran i leiligheten.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og i yttervegg

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke

inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: Ukjent
Strømtilførsel: Ukjent.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Nåværende eier har ikke utført elektriske arbeider i boligen. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Nåværende eier har ikke utført elektriske arbeider i boligen. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

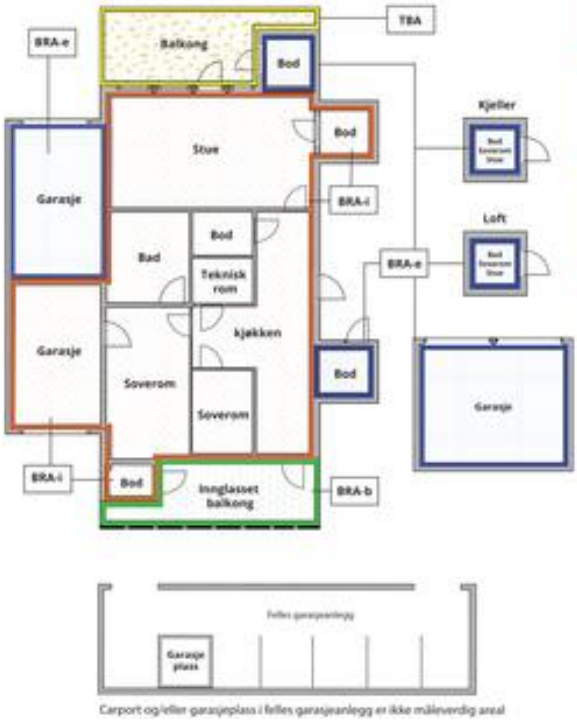
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	8
1. etasje	64			64	
Loft		4		4	
SUM	**64**	**9**			**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca
Kjeller: 5 kvm.
Loft: 3,3 kvm. Gulvarealet er målt til ca: 7,3 kvm

Bodene er merket med nr 103

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

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Andreas Egeberg Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	138		0	4984.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langbølgen 6

Hjemmelshaver
Gamlehagen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948976331			Lund Andreas Egeberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen

Forutsetninger

og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ANDREAS EGEBERG LUND	9578-5990-4-2519241	2026-08-13 10:46:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
18-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langbølgen 6, 1150 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Andreas Egeberg Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2007

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: 1332952
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Møbler med vann- og soppskader. Mulig dette gjelder andre steder også.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Observert skjeggkre på bad. Ved et par tilfeller observert på kjøkken inne i skap med avfallsbeholdere. Det er noen måneder siden sist observasjon.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

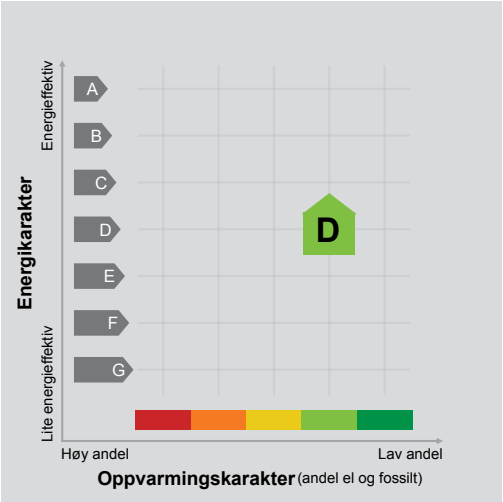
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0110/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	33
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80386052
Merkenummer	Energiattest-2025-211582
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0110/26 . Vår ref.: 0092-1-103 Dato: 23.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gamlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	948976331
Andelseier:	Lund, Andreas Egeberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	103
Adresse:	Langbølgen 6, 1150 OSLO
Andelsnummer:	5
Gnr.	159
Bnr.	138
Borettsinnskudd:	Kr. 6 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1332952.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Da Leil 061 ble opprettet var det er krav fra kommunen at det skulle medfølge parkeringsplass. Denne skal leies på lik linje med andre plasser og en ny eier skal belastes for etableringsgebyr. FA-Teamet har ikke lenger ansvar for tildeling og registrering av parkeringer, styret holder med tildelingene selv. ligger skjema for venteliste på vibbo. (14.01.2026) Avdeling Eierskifte har ansvar for bruksoverlating, nøkkelbestillinger og registrering av andre objekter enn parkeringer, benytt eierskifte@obos.no Avdeling Forkjøp har ansvar for eierskifter og forkjøpsavklaring på leilighetene, benytt forkjop@obos.no
Felleskostnadene kan endres med 1 måneds varsel. Det er i ekstraordinær GF den 20.januar 2026 vedtatt å eablere bergvarme på østsiden av borettslaget. Estimert kostnad ca 14,5millioner. Prosjektet skal delvis lånefinansieres. Borettslaget har fått innvilget kr 15 500 000 i lån. (11.05.2026) 1 delutbetaling kr 11,5 mill utbetalt 18.05.2026. Garasje følger leiligheten: Nei. Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Garasjeplasser leies ut etter venteliste som administreres av styret. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved leie av garasjeplass må det i tillegg betales innskudd. Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/gamlehagen Hjemmesiden består av en åpen siden med litt info om borettslaget, og en innloggingsside med mer info til andelseiere. Andelseiere kan få tilgang til innloggingssidene ved å sende en mail med navn, adresse og leilighetsnummer til styret@gamlehagen.no Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er borettslagets vaktmester. Låsebrikker kan bestilles ved henvendelse pr epost til styret. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Varme er inkludert i felleskostnadene, men man må ha egen varmtvannsbereder til varmtvann. Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no. Ved melding om fravær , send til oef@obos.no. Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no. I avsnittet «melding fra megler ved salg» lengere ned i brevet, vil også styrets e-post fremkomme. Denne skal IKKE benyttes til søknad om styregodkjennelse, da det er OBOS som avklarer styregodkjennelse på vegne av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713015
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	28 377 808,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208793179
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	15 435 954,00
Innfrielsesdato:	30.04.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 718,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 718,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	281,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 416,-
Annen formue:	31 303,-
Gjeld:	98 267,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713015
Restsaldo:	80 482,89
Kapitalkostnader:	741,18

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208793179
Restsaldo:	43 778,21
Kapitalkostnader:	261,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 124 261,15,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 rådgiver Siv Heim, e-post: siv.heim@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: gamlehagen@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 92
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 18:00 og lukker 14. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/92

Det holdes også et frivillig møte 11. mai kl. 18:00 , Lambertseter skole, møterom Ibsen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Styret velger å ta disse sakene på et ekstraordinært årsmøte før det ordinære årsmøtet for å:

- Få flest mulige stemmer, slik at det blir mest mulig demokratisk (det er som regel langt flere stemmeberettigede på digitale møter enn fysiske)
- Kunne iverksette vedtakene snarest
- Sørge for et kortest mulig ordinært årsmøte, da de møtene inneholder mye info og ofte kan vare lenge

De 32 beboere som ikke står registrert med e-post eller samtykke til digital kommunikasjon vil motta innkallingen per papir.

De (og øvrige) kan levere stemmeseddel på papir. Det kan leveres brevsprekken i vaktmesterkontoret til høyre for Skiferveien 18 innen ordinær frist.

Når du leser tall i sakene, vennligst ha i bakhodet at det allerede påbegynte prosjektet om bergvarme på østsiden vil spare oss for ca **1,5 millioner kroner per år** (muligens mer) i kostnader.

Husk også at vi avholder et frivillig infomøte mandag 11. mai kl 18 i sal Ibsen på Lambertseter skole (samme sted som forrige ekstraordinære årsmøte). Her kan man få litt mer info og samtidig stille spørsmål.

Vi ser frem til din deltakelse, og ser frem til å utvikle Gamlehagen Borettslag til å bli det beste borettslaget i byen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fiber, leverandør av internett og TV
5. Kameraovervåking
6. Trygg sykkelparkering
7. Avslutte GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Michael Angelo Justiniano som møteleder.

Forslag til vedtak

Michael Angelo Nicolaisen Justiniano er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sanne Sofie Andersen, eier/beboer på østsiden, og Fillip Lyngmo, eier/beboer på vestsiden, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fillip Lyngmo og Sanne Sofie Andersen er valgt.

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

Fiber, leverandør av internett og TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende avtale med Altibox / Viken Fiber går ut **01. desember 2026**.
I den forbindelse har styret hentet inn en rekke tilbud for ny leverandør av fiber, og funnet ett soleklart alternativ.

Vi anbefaler å velge **Heimnett** som leverandør.
De har gitt det beste tilbudet prismessig, samt har gitt veldig god info, referanser og oppfølging. Eierne og de ansatte har lang og tung fartstid i bransjen.

Gammel pris med Altibox / Viken Fiber for både internett 200 Mbit og grunnpakke på TV:
514 kr per måned per leilighet

Ny pris med Heimnett for kun internett 1000 Mbit (men TV-pakker er tilgjengelig som tilvalg):
54 kr per måned per leilighet

I tillegg kommer en installasjonskost for rutere og diverse annet utstyr på 395 000 kr. Det høres mye ut, men som dere vil se nede har vi spart inn / "nedbetalt" det beløpet på under tre måneder. En prisstruktur hvor dette bakes inn i månedsprisen blir vesentlig dyrere for oss over tid.

Besparelse: 460 kr per måned per leilighet x 12 måneder x 360 abonnement = borettslaget sparer rett i underkant av **2 millioner kroner per år**. Det er fryktelig mye penger! Sammen med bergvarmeprosjektet får borettslaget en langt bedre økonomi som gjør at vi både kan spare opp penger, nedbetale gjeld raskere og redusere fellesgjeld registrert på den enkelte leilighet, utføre nødvendig vedlikehold og planlegge fremtidige prosjekter.
Dette hjelper oss i målet om å ikke måtte øke felleskostnader på en god stund. Uten disse besparelsene ville vi sannsynligvis måtte øke felleskostnadene fra 2027.

De beboerne som ønsker TV-pakke må riktignok betale det selv fra egen lomme. Dette er helt frivillig. Her finnes pakker fra 399 kr per måned via tjenesten Allente (en redusert pris i forhold til hva enkeltpersoner betaler, grunnet kollektiv grunnavtale), hvor det følger med en TV-boks inkludert.
Uansett er 399 + 54 = 453 kr fortsatt mye mindre enn 514 kr.
Man står også helt fritt til å bruke andre leverandører som Strim og RiksTV, eller bare bestille streamingtjenester enkeltvis.
I praksis fungeret det akkurat som i dag, med en liten TV-boks og en fjernkontroll.
Har man en smart-TV så trenger man nok ikke TV-boks heller.

Dessuten vil på langt nær alle ønske TV-pakke. De siste 3 årene har så og si alle solgte leiligheter fått nye eiere født på 1990- eller 2000-tallet. Svært få av disse bruker lineær TV, men heller streamingtjenester, og trenger dermed ikke TV-pakke.

Vi får altså en stor kollektiv besparelse, uansett om man ønsker TV-pakke eller ikke. Og alle får raskere internett.

Leilighetene trenger nytt fibermodem og wi-fi ruter (samt eventuelt TV-boks), så dette innebærer litt arbeid. Leverandøren utfører bytte, dette avtales nærmere.

Noen er kanskje bekymret for en slik endring, og hvordan man skal få det nye systemet til å fungere. **I samarbeid med leverandøren vil styret sørge for at du får den hjelpen du trenger, helt til internett fungerer på alle dine enheter, og TV-pakken fungerer på TV'en din. Vi skal sørge for en smertefri overgang, til glede for alle.**

Styrets innstilling
Styret anbefaler dette på det sterkeste grunnet økt internetthastighet og en enorm kostnadsbesparelse.

Forslag til vedtak

Heimnett velges som leverandør av fiber fra 01. desember 2026.

Vedlegg

1. Tilbud fra Heimnett.pdf

Sak 5

Kameraovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet siste tids innbrudd / forsøk på innbrudd må vi gjøre noe med situasjonen.

Styret har hentet inn 3 tilbud, og presenterer her det som er mest prisgunstig og samtidig dekker våre behov. Leverandøren ga også et solid inntrykk under befaring og i etterkant.

Systemet er offline, det vil si at det settes opp noen låste rack i diverse kjellere, og man må ned dit for å hente ut opptak. Med egen vaktmester utgjør dette ingen utfordringer.
Inkludert i prisen er GDPR databehandleravtale, som gjør at vi opererer innenfor loven. All uttak loggføres, og alle uttak gjøres kun ifm anmeldelse til politiet om tyveri og lignende eller ved direkte forespørsel fra politiet.
De andre leverandørene tilbød online system. Dette blir svært mye dyrere, og kostnad for internett kommer i tillegg.
Styreleder har vært med å installere lignende offline system annet sted, og dette dekker våre behov. Det kan alltids oppgraderes i fremtiden.

Det viktigste er at vi har kameraer i alle oppganger, og at det blir skiltet tydelig at vi har kameraovervåking. Allerede da vil de aller fleste tyver snu seg rundt.

Investeringen koster ca 650 000 kroner, og er en engangssum.
I tillegg tilkommer halvårlig service som koster 12 000 kr per år.
(Diverste opplegg for strøm fra elektriker kommer i tillegg, dette gjelder uansett hvilket tilbud vi ville gått for.)
Over 10 år blir kostnad ikke særlig mer enn ca 750 000 kr.
Neste tilbud ville kostet nesten det dobbelte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å investere i kameraovervåking. Dette gjør det tryggere for alle beboere, reduserer forsøk på tyveri, og gjør borettslaget vårt mer attraktivt.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking etableres.

Vedlegg

2. Tilbud AlarmLink.pdf

Sak 6

Trygg sykkelparkering

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Med tiden har flere og flere el-sykler.
Disse er tunge og dyre, og ikke minst er de veldig populære blant tyver.
Derfor er det et behov for tryg sykkelparkering som gir enkel tilgang.

Styret har fått tilbud på Bikeloop NEST. Trygg sykkelparkering for 10 sykler:

- Trygg, låst parkering som hindrer tyveri
- Enkel tilgang, ikke behov for å ta sykkel inn i oppgang og ned i kjeller
- Trygg og tørr parkering hele året
- Gir mer plass i egen leilighet/bod
- Kan også brukes til ikke-elsykler
- Lav høyde, ca 150 cm
- Opptar ca det samme som én parkeringsplass
- Flott design
- Munkelia Borettslag har en enhet, og har bestilt en til
- Bergkrystallen har en enhet

Styret foreslår å starte med én enhet, og eventuelt utvide med flere etter hvert.
Vi håper å samtidig kunne få fullmakt til å investere i flere ved behov i fremtiden.
Alle foreløpige interessenter bor på østsiden, så første enhet plasseres på gresset i stien mellom Skiferveien 21 og 23. Her blir den enkelt og sentralt plassert ca i sentrum av østsiden, og opptar ikke noens utsikt.
Vi har foreløpig interessenter for 8 av 10 plasser, så den første er nesten fylt opp allerede.

Enheten koster ca. 200 000 kr inkludert frakt.
Kostnader for elektriker kommer i tillegg, antatt maks 50 000 kr.
Selve investeringen skal / må tas av borettslaget.
(*Forklaring: På samme måte som at borettslaget hadde betalt for f eks å bygge opp en ekstra parkeringsplass*)

Driftskostnadene er 0 kr for år 1, deretter ca 6000 kr per år.
Strømforbruk kommer i tillegg, men er beregnet til under 100 kr per plass per år ved pendling 2 mil til / fra jobben hver arbeidsdag.
Driftskostnadene er planlagt dekket i form av 1000 kr i leie per plass per år, sum 10 000 kr per enhet. Da dekker det både driftskostnader til Bikeloop og deres system, samt strømkostnader og mindre vedlikehold.
(*Forklaring: På samme måte som at leietaker hadde betalt 400 kr for å leie en parkeringsplass*)

Styrets innstilling
Styret anbefaler dette. Det gir et verdifullt tillegg, og gjør borettslaget vårt mer attraktivt. Vi anbefaler samtidig å få fullmakt til å investere i flere ved behov (vedtaksforslag 1).

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Trygg sykkelparkering
- Mot Trygg sykkelparkering

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gis fullmakt til å investere i en Bikeloop NEST. Styret gis også fullmakt til å investere i flere dersom etterspørselen øker.

2. Styret gis fullmakt til å investere i en Bikeloop NEST. Dersom etterspørselen øker, må investeringer i nye enheter tas opp på nytt årsmøte.

Vedlegg

3. Tilbud Bikeloop, priser eks MVA.pdf

4. Tilbud Bikeloop.png

Sak 7

Avslutte GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget kjøper en tjeneste fra OBOS som heter **GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader**.

Det vil si at dersom noen ikke betaler felleskostnadene sine, så sørger OBOS for å betale inn de ubetalte pengene til vår konto ganske snarlig. Deretter sørger de selv for å kreve inn pengene.

Dette koster ca **80 000 kroner i året**.

Styret anbefaler å **avslutte tjenesten** av følgende grunner:

- De siste 3 årene, som er de årene vi har sjekket, har det ikke vært noe som helst ubetalt. Det virker som at samtlige har dette på AvtaleGiro, så det betales automatisk hver måned. Dermed trenger vi ikke tjenesten.
- Selv om noen skulle være litt trege med å betale, så er vi ikke avhengig av de pengene uansett, da vi har god nok likviditet.
- Og i verste fall, selv om noen ikke skulle betale på lang tid: Vi får pengene uansett til slutt. Innkreving av felleskostander er inkludert i vår avtale med forretningsfører. Forskjellen er at vi ikke får inn pengene med en gang, men må kjøre en prosess for å få pengene tilbake. Ved f eks et tvangssalg vil først pengene som skyldes borettslaget bli trukket, og deretter vil resten av oppgjøret tilfalle andre kreditorer og eier.
- Tjenesten passer for boligselskaper med anstrengt økonomi og dårlige betalere. Vi har ingen av delene.

Vedlagt bilde av nåværende status - altså at ingenting av felleskostnader står ubetalt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avslutte avtalen. Den kan alltids bestilles igjen i fremtiden, men vi ser ikke for oss det.

Forslag til vedtak

Avtalen om GBF avsluttes snarest.

Vedlegg

5. Status - ingenting ubetalt.jpeg

heimnett

Tilbud
Internett- og TV-tjeneste, tilknytning Fibernett

Gamlehagen Borettslag



24 april 2026 (revidert)
Gyldig 2 mnd.

Våre tjenester

Internett

- Fellesavtale for internett over fiber
- Hastighet opptil 1000 Mbit/s
- Symmetrisk hastighet. Like rask opplastning og nedlastning

heimnett

TV og strømming

- Valgfritt
- Individuelle oppgraderings-valg for beboerne
- Bredt utvalg av strømme-tjenester, sport, film og TV kanaler
- Se alt i en app eller på vanlig lineær-TV

allente

Elektronisk dørlås

- Smarte dørlåser fra Heimgard for både leiligheter og fellesdører
- Styring via mobil app
- Enklere tryggere helt uten nøkkel på avveie

Heimgard

heimnett

Stabil og etablert nettverksplattform



Privatmarkedet med Zones

Sammen med Zones har vi videreutviklet nettverksplattformen mot privatmarkedet. Zones er godt etablert i bedriftsmarkedet, som har vært i markedet over 18 år. Med felles nettverks-infrastruktur, kundesenter og driftsapparat gir det en trygg økonomisk ramme.

Trygghet som standard

Internett skal ikke bare være raskt, men også sikkert. Derfor bygger vi løsningene våre med sikkerhet i alle ledd. Vårt sikkerhetssystem Heimvakt beskytter og varsler om mistenkelig aktivitet.
Både styret og beboerne kan være trygge på at nettet fungerer som det skal.

Erfaring og nyskapende utviklerteam

Vårt team har koblet opp over 500 borettslag og ca. 60 000 boenheter de siste 15 årene. Med roller innen ledelse, prosjektgjennomføring, leveranseprosesser, support og teknisk drift. I tillegg et frisikt pust med et ungt og nyskapende utviklerteam.

heimnett

Konkurranse skaper bedre kvalitet og priser



Positivt med konkurranse

Vi ser at mange borettslag og sameier betaler for mye for internett, TV og smarte løsninger. Det er behov for mer konkurranse som skaper innovasjon og bedre kvalitet på tjenester.

Utviklingsarbeid

Heimnett har utviklet en ny og topp moderne teknisk plattform som vil sikre best mulig kvalitet og stabilitet på tjenestene, ved blant annet å aktivt bruke kunstig intelligens for preventivt vedlikehold, feilretting og varsling.

Selvhelbredende

Smarte digitale løsninger, selvhelbredende nettverk og automatisering gjør at ting går raskere, koster mindre og sparer dere for unødvendig styr.

Lavere pris

Dette kombinert med investeringer i nytt og moderne utstyr gjør at vi kan tilby bedre tjenester til en lavere pris.

Tilbud fellesavtale internett

Internett

- Fellesavtale for internett over fiber
- Ny WiFi ruter og fibermodem i leilighet
- Hver leilighet (ant. 45) får internett med hastighet:

1000/1000 Mbit/s

Månedspris

- Per leilighet, felleskostnad
- Enkelt å forstå og ikke behov for oppgradering
- Avtale periode 3 år
- Mulighet for opsjon +2 år på internett til samme pris

kr. 54,- inkl. mva.

Etablering og drift

- Tilkobling eksisterende fibernett, og WiFI ruter i leilighet, samt nettverksutstyr i sentral
- Drift-vaktavtale 24/7 av fibernett og nettverksutstyr
- Egen vakt- og styretelefon
- Fakturering etablering, tilkobling og installasjon, inkl. fibermodem:

kr. 395 000,- inkl. mva.

heimnett

allente

TV fra Allente



Med kollektiv internett fra Heimnett, får dere tilgang til Allentes TV-tjenester til gunstige boligselskapspriser. Tjenesten er valgfri, beboere velger tjenester selv etter eget ønske.

Med Allente får du TV & streaming i en pakke, og velger den pakken som passer deg best, og sport.

Allente Bredbånds TV - Valgfritt

Basic
~~449 kr/mnd~~
199,50 kr/mnd.
Første 4 mnd., deretter 399 kr.



Standard
~~649 kr/mnd~~
274,50 kr/mnd.
Første 4 mnd., deretter 549 kr.



Large/Premium
~~749 kr/mnd~~
324,50 kr/mnd.
Første 4 mnd, deretter 649 kr.



Vedlegg 1
12 mnd. binding på alle pakker
Allente, TV dekoder – 0 kr.

Eksempel Standard pakken:
Kostnad for kun strømmetjenestene fra ekstern leverandør: 575,- pr mnd
Da får du i tillegg fra oss: Nordiske kanaler, BBC Nordic, lineære kanaler med mer

heimnett

Fra avtale til oppkopling



- Etter avtaleinngåelse ivaretar våre prosjektledere og montører installasjonsprosessen og oppkobling av fiberkabel til hver leilighet.
- Vi hjelper til med oppkobling av internett og TV-tjeneste, og tilkobling mot borettslagets fellestjenester.
- I oppkoblingsperioden er dedikerte ressurser fra kundesenteret tilgjengelig, og vi tilbyr support hjelp ute hos kunden i leiligheten med tilkobling av utstyr og tjenester.

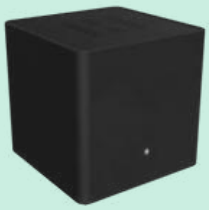
heimnett

Internett fra Heimnett

Heimnett leverer fiber med fellesavtale for hele borettslaget eller sameiet. Med hastighet opptil 1000 Mbit/s får dere raskt og stabilt nett som tåler både streaming, gaming og hjemmekontor.

Vi har lang og god erfaring med å levere fiberbasert internett til borettslag og sameier.

Nytt utstyr i leiligheten



Wi-Fi ruter
Genexis



Fibermodem
FiberTwist

heimnett

Nøkkelfri hverdag med Heimgard

Med Heimgard får dere en trygg og moderne adgangskontroll. Døren kan åpnes med kode, brikke eller fingeravtrykk, og nødnøkler følger alltid med. Når låsen kobles til appen kan den styres direkte fra telefonen.



Smartlås
kr. 3 100,-



EntryLock
kr. 2 300,-



EasyFit lås
kr. 2 100,-

Montering
El-lås m/låskasse kr. 850,- El-lås uten låskasse kr. 250,-

For borettslag og sameier tilbyr vi også smart adgangskontroll på fellesdører som oppgang, kjeller og boder. Her åpnes døren enkelt med mobilappen, og styre kan administrere tilgang digital. En enklere og tryggere hverdag både for beboere og styret.

App til fellesdører, eksempel
15 kr/mnd per leilighet
Lanseres Q3-2026
Tillegg for installasjon per felles oppgangsdør

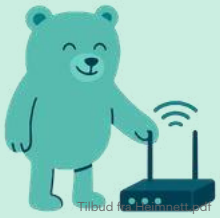
Alle priser er inkl.mva.

Vedlegg 1 19 av 29 Nøkkelfri hverdag.pdf

heimnett

Kontaktinfo

Richard Aune
richard@heimnett.no
+47 97 74 21 68
www.heimnett.no



Alarmlink Oslo AS

Industriveien 14, 2020 Skedsmokorset, Norge
E-postadresse: tom@alarmlink.no
Foretaksregisteret: NO 927 512 599 MVA

Gamlehagen Borettslag
v/OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 393 Alnabru
0614 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer:	2382333	Kundenr.:	999899129
Vår kontakt:	Lars Petter Sveen	Betalingsbetingelser:	14 dager
Leveringsdato:	2026-04-10	Lev.sted:	v/OBOS Eiendomsforvaltning ASFreserveien 1 0195 OSLO, Norge

Kameraovervåking

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Skap til switch	13	600,00	7 800,00	1 950,00	9 750,00
Kabel	1	6 000,00	6 000,00	1 500,00	7 500,00
Materiell	1	5 000,00	5 000,00	1 250,00	6 250,00
Installasjon	205	1 190,00	243 950,00	60 987,50	304 937,50
DS-2CD2183G2-I HikVision 8 MP dome	46	3 327,00	153 042,00	38 260,50	191 302,50
DS-3E1510P-SI HikVision 8-port switch	13	3 560,00	46 280,00	11 570,00	57 850,00
DS-1280ZJ-DM18 HikVision bakboks hvit	46	248,00	11 408,00	2 852,00	14 260,00
WDD128G1P0C Minnekort 128GB Western Digital	46	790,00	36 340,00	9 085,00	45 425,00
Sum (NOK)			**509 820,00**	**127 455,00**	**637 275,00**

TILBUD #1007

Bikeloop X Gamlehagen Borettslag

Dato: 07. april 2026
Gyldig til: 21. april 2026
Estimert levering: 02. juni 2026

TILBUD TIL

Michael Angelo Justiniano
Gamlehagen Borettslag
gamlehagen@styrerommet.no
918 666 20

KONTAKTPERSON

Christen Rieker
Salgssjef
Christen@bikeloop.no
+4798683594

Bikeloop NEST	1 stk × 154 550 kr	**115 913 kr**

Ordinærpris: 154 550 kr • 25% rabatt

TILVALG (ENGANGSKOSTNAD)

Corten		0 kr
Gulvstativ med låsepunkt	~~17 875 kr~~	**13 406 kr**
Bikeloop LINK + APP og styringspanel (Insights)	~~12 350 kr~~	**9 263 kr**
Grønt tak system (uten beplantning)	~~16 738 kr~~	**13 390 kr**
Etablering	~~5 990 kr~~	**0 kr**
Fastpris installasjon (Østlandet)	~~15 800 kr~~	**0 kr**

LØPENDE KOSTNADER (ÅRLIG)

Drift, lisens og support	**0 kr/år**
	År 1 (100% rabatt) • År 2+: 4 776 kr/år

DELSUM **151 972 kr**

%Ï FASTE KOSTNADER (ENGANGSINVESTERING)

Delsum	151 972 kr
Totalt fast	**151 972 kr**

%Ï LØPENDE KOSTNADER (PER ÅR)

Løpende drift år 1 (m/rabatt)	**0 kr/år**
Løpende drift fra år 2	**4 776 kr/år**

Samlet rabatt (33%) **" 76 107 kr**

Total engangskostnad

151 972 kr

+ Løpende drift år 1 (m/rabatt) **0 kr/år**

+ Løpende drift fra år 2 **4 776 kr/år**

Alle priser er eksklusiv MVA.

Vedlegg 4 til sak 6. Trygg sykkelparkering



Vedlegg 5 til sak 7. Avslutte GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader



Saldoer

Eiere

Utestående	0-30	31-60
0	0	0
Ikke forfalt	61-90	90+
0	0	0

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 92 **Selskapsnavn:** GAMLEHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Michael Angelo Nicolaisen Justiniano er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fillip Lyngmo og Sanne Sofie Andersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Fiber, leverandør av internett og TV

Heimnett velges som leverandør av fiber fra 01. desember 2026.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Kameraovervåking

Kameraovervåking etableres.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Trygg sykkelparkering

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For trygg sykkelparkering

☐ Mot trygg sykkelparkering

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret gis fullmakt til å investere i en Bikeloop NEST. Styret gis også fullmakt til å investere i flere dersom etterspørselen øker.

☐ Styret gis fullmakt til å investere i en Bikeloop NEST. Dersom etterspørselen øker, må investeringer i nye enheter tas opp på nytt årsmøte.

Sak 7 Avslutte GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader

Avtalen om GBF avsluttes snarest.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976331
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. januar kl. 22:00 til 23. januar kl. 22:00 og møtet ble avholdt 20. januar 2026, Lambertseter skole, sal Ibsen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 157.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Michael Angelo Justiniano.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Michael Angelo Justiniano er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Sanne Sofie Andersen, eier/beboer på østsiden av t-banen, og Filip Lyngmo, eier/beboer på vestsiden av t-banen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sanne og Filip velges til å signere protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Penneo Dokumentnøkkel: 3D15V-Q74C7-9WNFI-OHS9E-I1FHY-FCG6X

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nytt varmeanlegg på østsiden

Vest for t-banen (107 leiligheter) har vi et ca 7 år gammelt varmeanlegg. Leilighetene varmes opp med bergvarme, i form av 13 energibrønner som går ca 350 meter ned i bakken og henter varme fra jordas indre. Det pumpes opp med flere varmepumper. Oljekjel brukes som spisslast, altså at den bistår på de kaldeste dagene. Denne brukes sjeldent og lite, ca 15 000 liter bioolje i året. Anlegget fungerer fint, gir nok varme, har ikke hatt nedetid, er nesten helautomatisk, og er en velutprøvd teknologi med lang levetid. Dessuten bruker bergvarme lite strøm og er miljøvennlig.

På østsiden (250 leiligheter) bruker vi for tiden kun en oljekjel til oppvarming, som bruker opp mot 200 000 liter bioolje i året. Det er dyrt, og heller ikke veldig miljøvennlig. Vi har også to luft-til-luft varmepumper i et hvitt teknisk hus nedenfor Skiferveien 6 som skulle bistå godt til oljekjelen, men kort fortalt fungerer de såvidt på sommeren, og ikke i det hele tatt på vinteren - som er hovedsakelig da vi trenger dem. Disse har vært en dårlig investering og må rett og slett kasseres. Styret har derfor jobbet med en bedre og mer driftssikker løsning, både økonomisk og miljømessig, og synes det er en styrke og enklere å ha samme løsning på begge sider.

Sammen med OBOS Prosjekt har vi hentet inn tilbud på bergvarme.
3 leverandører ble spurt, 2 ga tilbud, og til slutt var det 1 leverandør som både styret og OBOS Prosjekt synes var beste løsning til riktig pris, nemlig Nordisk Energikontroll. De har god erfaring med slike anlegg i slik størrelse, og kan vise til gode referanser.

Kort fortalt har de lagt opp til ca 30 energibrønner på ca 350 meter. Varmepumpene plasseres i fyrhuset i Skiferveien 18. I tillegg gjenbrukes det hvite tekniske huset til tørrkjølere som "lader opp" energibrønnene i løpet av sommeren. Disse har et lavere lydnivå enn varmepumpene. Eksisterende oljekjel brukes som spisslast, og antas å ha ca samme behov som på vestsiden. Denne fikk ny brenner i 2025, og er antatt å fungere fint i mange år fremover.

Samtidig oppgraderer vi kjellerstrekket, altså varmerørene som går gjennom kjellerne. Disse er gamle og må snart byttes ut. Kostnaden er medtatt i beregningen av prosjektet, selv om det i utgangspunktet er sitt "eget" prosjekt som vi måtte ha gjort uavhengig av denne investeringen.

Varmebehovet på østsiden er på ca 2 millioner kilowattimer (kWt) per år.
Med bergvarme forventes en besparelse på ca 60 %, altså at behovet for kjøpt energi reduseres til under halvparten, og resten hentes "gratis" fra grunnen.

Prosjektet koster ca 20,7 millioner kroner. Her er det lagt inn ca 3 millioner kroner i reserve for uforutsette kostnader.
Enova har gitt oss hele 30 % støtte, altså ca 6,2 millioner kroner hvis vi ender på tallet over.
Kostnad blir da ca 14,5 millioner kroner.
Besparelse per år er beregnet til ca 1,3 millioner kroner. Dette er et forsiktig / konservativt anslag, og med dagens Norgespris (ca. 1,1 kr / kWt som inkluderer nettleie, avgifter osv).
Medberegnet årlige servicekostnader på i overkant av 100 000 kr forventer vi dermed å ha betalt ned prosjektet på kun 12 år, som er meget godt for en slik investering, og besparelsen fortsetter i årene etter.
Dersom Norgespris forsvinner og strømmen blir dyrere igjen, så vil altså den faktiske besparelsen øke og nedbetalingstiden reduseres. Jo dyrere strøm i fremtiden, jo bedre blir denne investeringen.

Penneo Dokumentnøkkel: 3D15V-Q74CZ-9WNFI-OHS9E-I1FHY-FCG6X

Rør og lignende uteinstallasjoner har en levetid på over 30 år. Innvendige tekniske installasjoner (varmepumper, sirkulasjonspumper) er ca 15-20 år, men erfaringsmessig holder de lenger ved riktig drift og vedlikehold, samt ved bytte av noen nøkkelkomponenter.

Følgende avsnitt sløyfes. Honorar til prosjektgruppa vil eventuelt komme som egen sak på senere ekstraordinært eller ordinært årsmøte
I beløpene er inkludert 300 000 kroner til prosjektgruppa, bestående av styreleder Michael Angelo Justiniano og nestleder Øyvind Lorentz Stabel. Ca 200 timer er allerede brukt på prosjektet, og det vil være stort behov for tett oppfølging, befaring, kontroll, møter og telefoner, papirarbeid, innkjøring, opplæring, etterarbeid og så videre, selv om OBOS Prosjekt støtter oss.
Dette kommer i tillegg til tidsbruk på ordinære / løpende saker og øvrige prosjekter (salg av Nabostua, elbil-lading, bodopprydding og -utleie med mer), hvor de allerede har brukt og kommer til å bruke betydelig med tid fremover, langt utover det som anses som normalt. Og her støtter altså Enova 30 %.
Dette kommer som egen sak på et senere tidspunkt. Så dette stemmes ikke over nå.

I tillegg til dette vil det bli mindre behov for oppfølging fra vaktmesterne, da systemet blir mer automatisk. Dette fører dermed til redusert vaktmesterbehov i fremtiden.

Prosjektet er planlagt å finansieres delvis gjennom oppsparte midler og delvis gjennom låneopptak. Ca 3,5 millioner i oppsparte midler, og ca 11 millioner i lån over 20 år. Selv om fellesgjelden vil øke noe (i snitt 30 000 per leilighet), er det forventet at borettslaget får en stor besparelse hvert år fra starten av. Det betyr at vi ikke har behov for å øke felleskostnadene nå pga dette prosjektet, og har mindre behov for å øke felleskostnader i fremtiden dersom vi gjennomfører prosjektet.

Vedlagt info om prosjektet, info om entreprenør, og info om besparelse og nedbetalingstid.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å vedta dette, da vi får et bedre varmeanlegg, god besparelse over tid, og bedre miljøscore.

> **Forslag til vedtak:**
> Etablering av bergvarme på østsiden vedtas. Nordisk Energikontroll velges som leverandør. Styret har fullmakt til å gjennomføre prosjektet, inkludert felles låneopptak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Penneo Dokumentnøkkel: 3D15V-Q74CZ-9WNFI-OHS9E-I1FHY-FCG6X

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fillip Lyngmo
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-3500973
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-01-28 13:35:40 UTC

QES

bankID

Sanne Sofie Andersen
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-4200696
IP: 46.46.xxx.xxx
2026-01-28 13:41:08 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3D15V-Q74CZ-9WNFI-OHS9E-I1FHY-FCG6X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 92
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Lambertseter kirke, hovedsalen.

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 møtet. 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.

Styrets arbeid det siste året

Se sak 5, vedlegg 3, *Styrets arbeid*, som ligger etter sakene og før revisors beretning i PDF'en / papirutskriften.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Ekstrahonorar til styreleder
8. Honorar til valgkomitéen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Michael Angelo Nicolaisen Justiniano er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.
Velges blant de oppmøtte på det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.
(Styrets arbeid er kun til informasjon)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Revisors beretning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjort en stor innsats for å forbedre borettslagets økonomi, uteområder, bygg og naboskap.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000, hvorav:
- Kr 230 000 til styreleder (til info, vedtak i fjor: 220 000 kr)
- Kr 370 000 til øvrig styre (til info, vedtak i fjor: 350 000 kr)

Merk følgende, grunnet regnskapsregler for når honorar utbetales:
- Honoraret til styreleder er for **neste periode**, da han har fått honorar utbetalt månedlig siden forrige årsmøte, ref. tidligere vedtak.

Dette foreslås videreført, med månedlig utvetalinger, samt en KPI-justering på 10 000 kr.
- Honoraret til øvrig styre er for **perioden som har vært**, da de får utbetaling av all honorar først nå.
Dette foreslås KPI-justert med 20 000 kr.
Fordeling av honorar til øvrig styre er fastsatt internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000 kr

Sak 7

Ekstrahonorar til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det siste året har styret generelt og styreleder spesielt gjort en ekstraordinær innsats for å gjøre Gamlehagen til Byens Beste Borettslag.

Michael har hatt en enorm arbeidsbelastning utover det normale, og til tider jobbet heltid med prosjekter, vedlikehold eller generell oppfølging. Mye er utført på dagtid når det er få andre i styret som har mulighet. Mye er også gjort på kveldstid, i helger og på helligdager.

Innsatsen har ført til et stort løft og synlige resultater for borettslaget, med store og små inntektsøkninger, kostnadsreduksjoner, vedlikeholdsarbeid og andre forbedringer, ref. vedlegget *Styrets arbeid* under sak 5. Her har Michael vært primus motor på majoriteten.
Alt fra store og tidkrevende prosjekter som f eks bergvarme, overgang til digital parkeringsløsning, forberedelse salg Nabostua og ekstraordinære årsmøter, til "tidstyver" som behandling av saker, løpende oppfølging av beboere, bistand i forsikringssaker og mye mer.
Det er estimert et tidsbruk på 1500 timer.

Det foreslås derfor et ekstra honorar til ham på 200 000 kr for **perioden som har vært**.
Timeslønnen er fortsatt svært lav, men dette sørger for at Michael kan avsette tid til å holde trykket oppe i neste periode (dersom han blir gjenvalgt).
(Eventuelt ønske om ekstrahonorar neste år avhenger av om arbeidsbelastningen blir mer normal, eller fortsetter å være ekstraordinær høy)

Styrets innstilling

Øvrig styre takker for den ekstraordinære innsatsen, og stiller seg samlet bak forslaget.

Forslag til vedtak

Ekstra honorar til styreleder settes til kr 200 000.

Sak 8

Honorar til valgkomitéen

Forslag fremmet av:
Nåværende valgkomité bestående av Anja Solberg Hansen og Lediona Kiato

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Valgkomitéens arbeid er avgjørende for å sikre et kompetent og velfungerende styre i borettslaget. Arbeidet strekker seg over tid og inkluderer blant annet kartlegging av behov i styret, dialog med sittende styre, identifisering og kontakt med aktuelle kandidater, samt vurdering og innstilling av kandidater til generalforsamlingen.

Dette arbeidet har innebært i praksis flere møter, samtaler og oppfølging over en periode på flere dager og utover kveldstid og etterarbeid der vi gjennomgår alle kandidatene med et skriv/innstilling til styret.

På denne bakgrunn foreslås følgende årlige godtgjørelse:

- Medlemmer av valgkomitéen: kr 5 000 per medlem, herunder 2 medlemmer pr. tiden.

Godtgjørelsen reflekterer tidsbruk og ansvar, samtidig som nivået er moderat og i tråd med vanlig praksis i tilsvarende størrelse på borettslag.

Det foreslås at godtgjørelsen vurderes årlig av generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret støtter et lite honorar til valgkomitéen, men synes 10 000 kr er høyt basert på tidsbruk og hva styret selv får for sitt tidsbruk.
Vi har derfor foreslått et beløp på 4 000 kr som alternativ, og anbefaler dette.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Honorar til valgkomitéen
- Mot Honorar til valgkomitéen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 10 000.
2. Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 4 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre består av:

Styreleder, Michael Angelo Justiniano, sitter ett år til.	Styremedlem,
Øyvind Lorentz Stabel, på valg	Styremedlem Sagal
Abdillahi Guleid, på valg	Styremedlem
Randi Elin Gjerde, sitter ett år til	Styremedlem
Anine Naomi Stang, sitter ett år til	Varamedlem
Zvezdan Stojanovic, på valg	Varamedlem
Fredrick Nesse Bjerke, på valg	

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Først velges 2 styremedlemmer. Deretter velges 2 varamedlemmer blant de kandidater som kunne tenke seg dette.

Info fra valgkomitéen:

Valgkomitéen har i perioden arbeidet med å identifisere og vurdere kandidater til styret. De har lagt vekt på helheten i styresammensetningen, herunder behovet for at styremedlemmer har tilknytning til og aktiv deltakelse i borettslagets daglige miljø, samt vurdering av samlet mangfold i styresammensetningen og kandidatenes kapasitet.

På bakgrunn av dette innstiller valgkomiteen følgende kandidater i prioritert rekkefølge:

Styremedlemmer (2 skal velges)
Zvezdan Stojanovic
Torill Løvlien
Sagal Abdillahi Guleid
Fredrick Nesse Bjerke
Fahad Akhtar
Øyvind Lorentz Stabel

Varamedlemmer (2 skal velges)
Monica Akselsen
Jens Kristian Løvkvam

Innstilling
Styreleder gjentar behovet for et driftig styre som kan ta ansvar for faste saker og / eller prosjekter, og dermed kunne bidra også utenom styremøter.

Roller og kandidater

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

- Fahad Akhtar

  Har bakgrunn innen økonomi og arbeidserfaring som analytiker i Nordea. Vurderes å ha relevant kompetanse, særlig innen økonomistyring. Usikkert for valgkomiteen mtp kapasitet til å delta aktivt i styret dersom det trengs i perioder. Men har engasjement for borettslaget og lyst til å gjøre en forskjell. Bodd her siden 2021.
- Fredrick Nesse Bjerke

  Har vært varamedlem de siste årene og har bred erfaring fra politisk arbeid. Er opptatt av god økonomistyring og bærekraftig drift. Har ikke deltatt i noen styremøter. Har uttrykt engasjement for bomiljøet og holde felleskostnadene nede uten at det går på bekostning av driften.
- Jens Kristian Løvkvam

Jens bor på vestsiden av T-banen i Radarveien, noe som bidrar til bredere representasjon i styret enn tidligere. Har engasjement for borettslaget og kapasitet, særlig på dagtid. Har erfaring fra arbeid i vaktselskap samt prosjektarbeid knyttet til bestilling, oppfølging og vurdering av underleverandører. Har kompetanse innen drift og gjennomføring av større oppdrag og prosjektledelse, noe som vurderes som en viktig ressurs i styrearbeid, særlig knyttet til vedlikehold, innkjøp og oppfølging av leverandører. Har bodd her siden 2016.

- Monica Akselsen

  Monica har bred erfaring innen administrasjon, HR, ledelse og forbedringsarbeid. Hun har kompetanse innen drift, økonomi og organisasjonsutvikling, og vurderes å kunne bidra positivt med viktig kompetanse til styrets arbeid. Hun har nylig flyttet tilbake til borettslaget og har kapasitet.

- Øyvind Lorentz Stabel

  Har bred erfaring fra styrearbeid i flere borettslag, inkludert inneværende periode. Har bidratt aktivt i nåværende styret som nestleder.

  Det er usikkert for valgkomiteen hvor mye kapasitet kandidaten har videre mtp flere styreverv, samt at han ikke lenger vil ha en tilknytning til og aktiv deltakelse i borettslagets daglige miljø ved flytting fra borettslaget.

- Sagal Abdillahi Guleid

  Har erfaring fra nåværende styre. Bodd her siden 2021. Jobber som journalist og vaktsjef, og også som frivillig i bydelen. Har et stort engasjement for bomiljøet. Usikkert for valgkomiteen hvor mye kapasitet hun har mtp arbeid og to frivillige verv.

- Torill Løvlien

  Torill bidrar til en viktig geografsk representasjon fra vestsiden, da hun bor i veien Gamlehagen. I tillegg har hun bred erfaring fra oentlig sektor, tidligere styrearbeid og organisasjonsliv, inkludert representantskap i OBOS. Hun er har erfaring fra styreverv, engasjert, har kapasitet og vurderes som en ressurs for bomiljøet. Har bodd her siden 1986. Hun vil kunne bidra med verdifull erfaring som styrker styrets samlede kompetanse og mangfold.

- Zvezdan Stojanovic

  Zvezdan har erfaring som varamedlem i nåværende styret og har deltatt aktivt i styrearbeidet til nå. Har hatt et ønske om å være styremedlem siden forrige årsmøte. Er sykepleier og jobber i bydelen. Bodd her siden 2021. Han har et stort engasjement for borettslagets drift og har kapasitet til å bidra der det trengs. Vurderes som svært motivert.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling.
Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.
Dette velges i møtet, og har historisk sett vært to fra styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 11

Valg av valgkomite

Valgkomitéens oppgave er å finne kandidater til ledige verv i styret neste år.

Nåværende valgkomité har uttrykt ønske om å fortsette.

Innstilling

Styret synes de gjorde en god innsats i år, og støtter forslaget.

Roller og kandidater

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

- Anja Solberg Hansen
- Lediona Kiato

Styrets arbeid det siste året

Som de fleste vet, har det vært et meget aktivt år for borettslaget og for styret.
Vi har hatt mye etterslep på en rekke punkter, og har forsøkt å rydde opp så godt vi kan.

Vi jobber etter tre grunnpilarer:

- 🙋 Høyt engasjement
- 🗣️ Informasjon og kommunikasjon
- ⚒️ Veldrevet drift hva gjelder både vedlikehold og økonomi

Arbeidet er på langt nær ferdig (det blir det aldri), men vi er godt i gang.
Vi ser frem til et nytt år med et driftig styre som får ting gjort.

🌺 Økt fokus på uteområder

- Fjernet tagging opptil 15 år gammelt en rekke steder, inkludert bak hele garasjerekka i Skiferveien, varmepumpehus, fasader, stolper med mer. Løpende fjerning så fort noe dukker opp. Vi har også fulgt opp naboeiendommer og Bymiljøetaten og sørget for masse fjerning i nabolaget, blant annet hele t-banestasjonen.
- Fjerne, fikset. malt, flekket eller fjernet en rekke saker slik som benker, rør, stolper, gjerder, heller, søppelbrønner, stativer, betonggriser, tekniske bokser, stubber, ødelagte/stygge blomsterkasser, trapper, diverse fasader, bod og kasser utenfor Nabostua, med mer.
- Skjøtselsplan for trær, vi har fjernet syke/farlige trær, sikret et par trær, fjernet uønskede arter, beskjært frukttrær og andre trær, trimmet nedre del av trær der man ferdes, fjernet buskas slik at trærne får mer lys, med mer.
- Fjernet masse buskas og kratt her og der over hele borettslaget. Gått over en rekke steder med kantklipper. Dugnadsånden er ikke som den en gang var, så vi må redusere mengden av vekster som trenger mye vedlikehold. Dessuten har vaktmesterne langt flere arbeidsoppgaver enn å bare være gartnere, så deres hovedoppgave er å holde vegetasjonen nede.
  Det ser langt ryddigere ut rundt i borettslaget nå.
- Rydding av fellesarealer, altså hovedsakelig loft og kjeller. Denne gang i lukkede containere.
- Fjernet flere gamle tørkestativ og gjerder, som var stygge og unødvendige.
- Tett løpende oppfølging av OBOS som eier naboeiendommene; Lambertseter Torg, senteret, Langbølgen 13 - 15, Kiwi med mer.
- Tett oppfølging av OBOS i forbindelse med bygging og ferdigstillelse av Bølgelengden, spesielt ifm opparbeiding av området nedenfor Skiferveien 6 som de brukte som riggplass.
- Tett løpende oppfølging av vaktmesterne, med daglig kommunikasjon, ukentlige møter, bistand ved behov, og konkrete arbeidslister. Med økt engasjement fra styret har de fått økt motivasjon.

💰 Forbedring av økonomien

- Vedtatt bytte av fiberleverandør fra Altibox / Viken Fiber til Heimnett fra 01. desember 2026. Dagens pris er 517 kr per måned per leilighet. Ny pris er 54 kr. Dette inkluderer 1000 Mbit internett. TV-pakke blir ikke lenger inkludert, men kan bestilles dersom ønskelig.
  Årlig besparelse på ca 2 millioner kr. Engangsinvestering på 395 000 kr ifm nytt utstyr til leilighetene betaler borettslaget, som er årsaken til at vi kunne få såpass lav månedspris. Dette ga en langt lavere totalpris over tid.
- Omgjøring fra oljekjel til bergvarme på østsiden (250 leiligheter). Leverandør Nordisk Energikontroll. Ca 30 brønner som er boret ca 350 meter ned, totalt over 10 km. Koblet mot

7 varmepumper i fyrhuset og 2 tørrkjølere i det hvite tekniske huset foran Skiferveien 6-8. Gir oss en bedre miljøscore, mer miljøvennlig og automatisert drift, oppgradert fyrhus og topp moderne utstyr. Diverse andre oppgraderinger i fyrhuset mens vi var i gang. Delvis ny strømforsyning fra Elvia.
Vi har bergvarme på vestsiden fra før av (106 leiligheter).
Antatt ferdigstillelse sommer/høst 2026.
Årlig besparelse på ca 1,5 millioner kr, kanskje opp mot 2 millioner kr dersom vi er heldige. Investering på ca 20 millioner kr, minus støtte fra Enova på ca 6 millioner kr. Låneopptak ca 10 millioner kroner til gunstig rente, for tiden 4,9 %. Samtidig refinansierte vi et annet mindre lån på ca 5 millioner kroner som hadde tilnærmet lik nedbetalingstid, for å redusere antall lån, redusere gebyrer samt få lavere rentesats (vi forhandlet også frem noe lavere rente på et annet lån).

- Vedtatt salg av det gamle selskapslokalet Nabostua i Radarveien 82. Mye arbeid involvert. Antatt salgstid sensommer / tidlig høst 2026. Forutsetter at kommunen gir oss rammetillatelse til å omgjøre til leilighet, noe vi er positive til siden vi fikk det i Michael sin leilighet i Skiferveien i 2022. Skal selges av Kamila Rosiak i DNB Eienom Nordstrand. Styrerommet flyttes til Gamlehagen 3, hvor det gamle styrerommet en gang lå, og pusses opp.
  Engangsinntekt på forhåpentligvis ca 4 millioner kr etter kostnader.
- Forbedringer i parkering. Omgjort fellesparkering ved basketbanen i Langbølgen til leieplasser. Opprettet noen nye p-plasser her og der. Sagt opp leietakere som ikke brukte plassene sine. Frigjort et par plasser ved å flytte bilen til vaktmester Martin og selge tilhenger. Opprettet flere plasser ved Skiferveien 6 (fremtidig ladetorg). Oppdaget en ledig garasje. Fylt opp et par p-plasser som stod ledig. Mer og bedre skilting en rekke steder. Oppmerket plasser i Gamlehagen på nytt. Lagt ut snøskuffer ved alle områder. Gått over til digitalt p-bevis. I tillegg håndterer styret ventelisten nå, som gir raskere tildelinger, bedre oversikt samt at beboernes gebyr er halvert fra 1700 til 850 kr ved inngåelse.
  Årlig inntektsøkning på ca 150 000 kr.
- Tilbudt utleie av bod for de som trenger ekstra plass, pris 40 kr per m2 per måned.
  Årlig inntekt på foreløpig ca 100 000 kr.
- Avsluttet GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader. Vi har gode betalere og god likviditet.
  Avsluttes 01. desember 2026 grunnet oppsigelsestid.
  Årlig besparelse ca 80 000 kr.
- Trappevask annenhver uke i månedene april til september. Hver uke fra oktober til mars.
  Årlig besparelse på ca 40 000 kr.
- Solgt tilhengeren, da den aldri ble brukt, og dermed kun opptok plass.
  Engangsinntekt på 21 000 kr.
- Avsluttet å bruke advokat som møteleder på årsmøte, styret og forretningsfører håndterer det heller selv.
  Årlig besparelse på ca 17 000 kr.
- Fått inntekt fra PostNord for leie av plass til pakkebokser, for tiden 4 stykk á 2000 kr.
  Samt fått inntekt av Kiwi for leie av plass til bukker, for tiden 2 stykk á 2000 kr.
  Årlig inntekt på 12 000 kr.
- Avsluttet domenet gamlehagen.no og endret e-post til vaktmester til gratis Gmail.
  Årlig besparelse ca 5 000 kr.
- Solgt gamle varmeruller i vaskerier (vi har fortsatt en igjen i hvert vaskeri).
  Engangsinntekt på 8 000 kr.
- Diverse andre småforbedringer.

👥 **Forbedring av tilbud til beboere**

- Vedtatt kjøp av Bikeloop NEST trygg og enkel sykkelparkering, med plass til 10 sykler. Kommer sommer 2026 i bakgården mellom Langbølgen og Skiferveien.
  Engangskostnad på ca 250 000 kr. Dekkes av OBOS Miljøfond (tildelte midler). Driftskostnader på under 10 000 kr dekkes av leieinntekter på 1000 kr per plass.
- Planlagt etablering av 2 ladetorg, ett med 8 plasser (7 bil + 1 MC) nedenfor Skiferveien 6, og ett med 2 plasser nedenfor Radarveien 82. Rullerende plasser, altså man lader og deretter flytter på seg. Dette gir lademulighet i umiddelbar nærhet til alle beboere, også de som ikke leier p-plass.
  Engangskostnad ca 400 000 kr minus 120 000 i støtte fra Klimafondet. Drift dekkes av ladekostnaden.
- Satt opp markterrasse og paviljong ved lekeplass i Skiferveien.
  Kostnad ca 150 000 kr, dekket av OBOS Miljøfond (tildelte midler).
- Utført måketiltak på alle bygg. Løpende oppfølging, med forbedringer planlagt allerede i høst. Har ført til langt færre måker.
  Engangskostnad ca 750 000 kr inkludert lift, utvidelse på lyktestolper ca 50 000, årlig service ca 40 000 kr + evt materialer.
- Vedtatt etablering av kameraovervåking av alle 41 oppganger samt fyrhus/vaskeri. Planlagt sommer 2026. Leverandør AlarmLink.
  Engangskostnad ca 750 000 kr inkludert elektriker. Årlig service på ca 12 000 kr.

💚 **Annet**

- Økt informasjonsflyt på Vibbo, med ca kvartalsvise infobrev (pluss mye imellom).
- Avholdt 3 ekstraordinære møter.
- Avholdt 15 styremøter (inkluderer konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapmøte)
- Fjernet gamle store frysebokser i kjellere, disse var eldgamle og utgjorde en risiko.
- Ryddet opp i vaskeriene, spesielt i Skiferveien. Solgt unødvendige varmeruller. Fjernet maskiner og utstyr som ikke brukes lenger. Løpende oppfølging og fjerning av gjenglemte klær.
- Kontroll og utbedring av begge lekeplasser, dette var ikke gjort siden 2017.
- Fått en rekke beboere over på digital kommunikasjon, nå er det svært få som ikke er digitale. All kommunikasjon foregår nå hovedsakelig via Vibbo.
- Gjort mye info på Vibbo tilgjengelig også for eiendomsmeglere og interessenter, for å gjøre oss mest mulig attraktive når noen skal selge leiligheten sin.
- Ryddet opp en rekke feil og mangler i beboerliste, slik som navn, mobil, e-post og lignende.
- Ryddet opp i nesten 1000 gamle saker på Vibbo og e-post.
- Fulgt opp OBOS sin IT-avdeling på en lang rekke feil og mangler for å forbedre Vibbo.
- Løpende fulgt opp beboere på alt mulig av saker, med mål om svært kort behandlingstid.
- Fått kastet ut en beboer som fikk gjentatte klager over lang tid av en rekke naboer. De fikk lov til å selge på ordinært vis (ikke tvangssalg), da man oppnår bedre pris. Leiligheten er solgt.
- Fått en eier som leide ut uten tillatelse til å selge (og heller kjøpe en selveier leilighet).
- Sendt advarsler / informasjon om regler for næringsvirksomhet, korttidsutleie, langtidsutleie, parkeringsregler med mer, slik at disse brukes innenfor loven og vedtekter.
- Sendt velkomstbrev til samtlige nye eiere.
- Foreslått for Bymiljøetaten å gjøre Skiferveien til en enveis kjørt gate, da det er kun plass til én bil i bredden i 2/3 av veien. De har sagt at de skal vurdere det.
- Fått Bymiljøetaten til å utbedre en rekke hull i veiene.
- Lagt ut og strømlinjeformet masse nyttig info på Vibbo, lagt til og fylt ut flere temaer, forenklet en rekke skjemaer (dyrehold, markise, parkering med mer).

- Ikke minst har en del beboere vært aktive i hagestell, bidratt på dugnader, ryddet, kostet, vasket, kommet med gode forslag - til dere vil vi si tusen takk!
- Vi håper at flere i fremtiden ønsker å vise engasjement og delta på ulike måter. Vi sparer litt penger på det, området blir finere og mer velholdt.
- Tusen takk også til meget god innsats fra våre to vaktmestere Isak og Martin!
  Isak jobber fulltid. Martin jobber for tiden 80 %, går ned til 40 eller 60 % til høsten, og pensjonerer seg neste høst. Vi har ikke planer om å erstatte ham, men satser heller på mer automasjon (bergvarme-automatikk, robot gressklippere o.l.) og å heller outsource visse arbeidsoppgaver. Totalt sett ser vi mulighet for god besparelse.
- …og mye, mye annet.

🚀 **I fremtiden**

- *Merk at alt dette er kun ønsker / forslag fra styret eller beboere. Alle store tiltak må det så klart først arbeides mye med, innhentes kostnader på, legges frem på årsmøte og stemmes over.*
  Vi må avveie både fordeler og ulemper, både hva gjelder kostnader, verdiøkning og praktisk.
- Tillatelse til heis i oppgangene hvor det er plass til heis.
  Dette gjelder alle oppganger i Skiferveien og Hellinga. I øvrige oppganger er det dessverre ikke plass.
  Vi ser for oss først et generelt vedtak på tillatelse med et rammeverk vi kan jobbe ut fra, og deretter et vedtak per oppgang hvorvidt beboerne ønsker heis eller ikke. Alt av investering og løpende kostnader må så klart dekkes av de som får heis, ikke øvrige. Dette er mulig via et underregnskap.
- Tillatelse til markterrasse mot bakgård for leiligheter i første etasje. Enten i form av å åpne den ene siden av balkongen eller å erstatte et vindu med en terrassedør. Deretter trapp ned til en markterrasse.
  Gir mer livlig bakgård og en god verdiøkning for leilighetene, og tar særdeles lite av fellesarealer. Den enkelte eier må dekke kostnaden selv, men borettslaget står for generell søknad til Plan- og bygningsetaten.
- Belysning lekeplasser. Få mulighet til å leke der også på vinteren når det er veldig mørkt. OBOS anbefaler også godt belyste fellesområder generelt sett og lekeplasser spesielt sett.
- Oppussing trappeoppganger. Vedtatt på tidligere årsmøte, men utsatt inntil videre. Kanskje noe å vurdere når vi fra neste år får vesentlig bedre økonomi.
- Felleskostnader er alltids et tema. Vi har som mål å holde dagens nivå så lenge som mulig. Vi får ta en titt ut i 2027 og se om vi kan redusere noe, da besparelsen på bergvarme og fiber alene utgjør nesten 1000 kr per leilighet per måned.
- Vi må se på vedlikeholdsplanen igjen, og se når vi trenger å gjøre større oppgraderinger. Blant annet tak sies det at holder 10-15 år til, uten at vi vet nøyaktig.
  Når det er sagt vil større prosjekter som regel alltid kreve låneopptak. Derfor er det lite vits å ha mye oppsparte midler til lav rente. Vi prøver å ha god økonomi og god likviditet, men vi skal ikke være en bank for beboerne. Da er det bedre å f eks sette ned / ikke øke felleskostnadene, ref forrige punkt.
- Opprette flere p-plasser. Vi er allerede så smått i gang å se om vi kan etablere 3 plasser til høyre for garasjerekken i Langbølgen, her tror vi det er en grei kost / nytte fordeling. Ved snuplassen i Gamlehagen, hvor vi kan etablere opptil 5 plasser, tror vi det blir altfor dyrt, altså dårlig kost / nytte, på grunn av bratt skråning og behov for mye grunnarbeid.
- Har du noen andre forslag? Det er bare å melde inn.

Takk for at du er med å bidra til Byens Beste Borettslag! 😃

Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, 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, 23. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976331, KLIENTNR. 92

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 241 179**	**805 322**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 654 875	5 957 419
Tilbakeføring av avskrivning	16	44 115	62 654
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 671 276	-1 564 968
Red. annen langs. gjeld	17	-1 500	0
Innsk. øremerk. bankkto		-16 787	-20 748
Endring dep. Garasje			1 500
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**9 427**	**4 435 857**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 250 606**	**5 241 179**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 307 447	6 789 110
Kortsiktig gjeld		-1 056 841	-1 547 931
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 250 606**	**5 241 179**

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976331, KLIENTNR. 92

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 344 214	23 648 236	25 188 000	24 346 000
Vaskeri	9	16 962	19 552	0	0
Garasjer	10	817 923	744 300	340 000	900 000
Andre anlegg		0	0	0	4 500 000
Andre inntekter	3	156 683	100	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 335 782**	**24 412 188**	**25 538 000**	**29 756 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 528 785	-1 496 837	-1 437 000	-1 393 000
Styrehonorar	5	-551 664	-608 333	-500 000	-570 000
Avskrivninger	16	-44 115	-62 654	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-20 250	-18 500	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-362 395	-348 455	-369 000	-386 000
Konsulenthonorar		-562 547	-550 158	-220 000	-470 000
Drift og vedlikehold	7	-5 711 855	-1 495 230	-8 822 000	-17 032 000
Forsikringer		-1 113 870	-976 751	-1 119 000	-1 245 000
Kommunale avgifter	8	-4 319 547	-3 945 748	-4 351 200	-4 394 000
Energi/fyring	11	-4 241 765	-3 795 952	-3 200 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 115 319	-2 031 840	-2 156 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	12	-1 327 345	-1 063 153	-1 008 000	-1 146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 899 457**	**-16 393 611**	**-23 263 200**	**-31 917 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 436 324**	**8 018 577**	**2 274 800**	**-2 161 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	128 120	47 417	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-1 909 569	-2 108 575	-2 398 000	-2 401 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 781 449**	**-2 061 158**	**-2 388 000**	**-2 391 000**
ÅRSRESULTAT		**1 654 875**	**5 957 419**	**-113 200**	**-4 552 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 654 875	5 957 419		

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976331, KLIENTNR. 92

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	100 740	144 855
Øremerkede bankinnskudd		636 218	644 460
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 309 618**	**40 361 975**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 939	5 745
Driftskonto OBOS-banken		2 748 793	2 649 927
Driftskonto OBOS-banken II		0	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 611	70 109
Sparekonto OBOS-banken II		3 507 105	4 063 328
SUM OMLØPSMIDLER		**6 307 447**	**6 789 110**
SUM EIENDELER		**46 617 065**	**47 151 085**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		7 929 403	6 274 528
SUM EGENKAPITAL		**7 964 903**	**6 310 028**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 644 054	36 315 330
Borettsinnskudd	18	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	19	649 667	676 196
SUM LANGSIKTIG GJELD		**37 595 321**	**39 293 126**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		781 068	1 261 993
Skyldige offentlige avgifter	20	99 094	127 660
Påløpte renter		9 547	11 113
Annen kortsiktig gjeld	21	167 132	147 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 056 841**	**1 547 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 617 065**	**47 151 085**

Pantstillelse	22	46 623 900	49 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Gamlehagen Borettslag

Michael Angelo Nicolaisen Justin | Anine Naomi Schie /s/ | Randi Elin Gjerde /s/

Øyvind Lorentz Stabel /s/ | Sagal Abdillahi Guleid /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976331
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. mai kl. 18:00 til 14. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. mai 2026, Lambertseter skole, møterom Ibsen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 171.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Michael Angelo Justiniano som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Michael Angelo Nicolaisen Justiniano er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Sanne Sofie Andersen, eier/beboer på østsiden, og Fillip Lyngmo, eier/beboer på vestsiden, til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fillip Lyngmo og Sanne Sofie Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fiber, leverandør av internett og TV

Nåværende avtale med Altibox / Viken Fiber går ut **01. desember 2026**.
I den forbindelse har styret hentet inn en rekke tilbud for ny leverandør av fiber, og funnet ett soleklart alternativ.

Vi anbefaler å velge **Heimnett** som leverandør.
De har gitt det beste tilbudet prismessig, samt har gitt veldig god info, referanser og oppfølging. Eierne og de ansatte har lang og tung fartstid i bransjen.

Gammel pris med Altibox / Viken Fiber for både internett 200 Mbit og grunnpakke på TV:
514 kr per måned per leilighet

Ny pris med Heimnett for kun internett 1000 Mbit (men TV-pakker er tilgjengelig som tilvalg):
54 kr per måned per leilighet

I tillegg kommer en installasjonskost for rutere og diverse annet utstyr på 395 000 kr. Det høres mye ut, men som dere vil se nede har vi spart inn / "nedbetalt" det beløpet på under tre måneder. En prisstruktur hvor dette bakes inn i månedsprisen blir vesentlig dyrere for oss over tid.

Besparelse: 460 kr per måned per leilighet x 12 måneder x 360 abonnement = borettslaget sparer rett i underkant av **2 millioner kroner per år**. Det er fryktelig mye penger! Sammen med bergvarmeprosjektet får borettslaget en langt bedre økonomi som gjør at vi både kan spare opp penger, nedbetale gjeld raskere og redusere fellesgjeld registrert på den enkelte leilighet, utføre nødvendig vedlikehold og planlegge fremtidige prosjekter.
Dette hjelper oss i målet om å ikke måtte øke felleskostnader på en god stund. Uten disse besparelsene ville vi sannsynligvis måtte øke felleskostnadene fra 2027.

De beboerne som ønsker TV-pakke må riktignok betale det selv fra egen lomme. Dette er helt frivillig. Her finnes pakker fra 399 kr per måned via tjenesten Allente (en redusert pris i forhold til hva enkeltpersoner betaler, grunnet kollektiv grunnavtale), hvor det følger med en TV-boks inkludert.
Uansett er 399 + 54 = 453 kr fortsatt mye mindre enn 514 kr.
Man står også helt fritt til å bruke andre leverandører som Strim og RiksTV, eller bare bestille streamingtjenester enkeltvis.
I praksis fungeret det akkurat som i dag, med en liten TV-boks og en fjernkontroll.
Har man en smart-TV så trenger man nok ikke TV-boks heller.

Dessuten vil på langt nær alle ønske TV-pakke. De siste 3 årene har så og si alle solgte leiligheter fått nye eiere født på 1990- eller 2000-tallet. Svært få av disse bruker lineær TV, men heller streamingtjenester, og trenger dermed ikke TV-pakke.

Vi får altså en stor kollektiv besparelse, uansett om man ønsker TV-pakke eller ikke. Og alle får raskere internett.

Leilighetene trenger nytt fibermodem og wi-fi ruter (samt eventuelt TV-boks), så dette innebærer litt arbeid. Leverandøren utfører bytte, dette avtales nærmere.

Noen er kanskje bekymret for en slik endring, og hvordan man skal få det nye systemet til å fungere. **I samarbeid med leverandøren vil styret sørge for at du får den hjelpen du trenger, helt til internett fungerer på alle dine enheter, og TV-pakken fungerer på TV'en din. Vi skal sørge for en smertefri overgang, til glede for alle.**

Styrets innstilling
Styret anbefaler dette på det sterkeste grunnet økt internetthastighet og en enorm kostnadsbesparelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Heimnett velges som leverandør av fiber fra 01. desember 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **71**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Kameraovervåking

Grunnet siste tids innbrudd / forsøk på innbrudd må vi gjøre noe med situasjonen.

Styret har hentet inn 3 tilbud, og presenterer her det som er mest prisgunstig og samtidig dekker våre behov. Leverandøren ga også et solid inntrykk under befaring og i etterkant.

Systemet er offline, det vil si at det settes opp noen låste rack i diverse kjellere, og man må ned dit for å hente ut opptak. Med egen vaktmester utgjør dette ingen utfordringer.
Inkludert i prisen er GDPR databehandleravtale, som gjør at vi opererer innenfor loven. All uttak loggføres, og alle uttak gjøres kun ifm anmeldelse til politiet om tyveri og lignende eller ved direkte forespørsel fra politiet.
De andre leverandørene tilbød online system. Dette blir svært mye dyrere, og kostnad for internett kommer i tillegg.
Styreleder har vært med å installere lignende offline system annet sted, og dette dekker våre behov. Det kan alltids oppgraderes i fremtiden.

Det viktigste er at vi har kameraer i alle oppganger, og at det blir skiltet tydelig at vi har kameraovervåking. Allerede da vil de aller fleste tyver snu seg rundt.

Investeringen koster ca 650 000 kroner, og er en engangssum.
I tillegg tilkommer halvårlig service som koster 12 000 kr per år.
(Diverste opplegg for strøm fra elektriker kommer i tillegg, dette gjelder uansett hvilket tilbud vi ville gått for.)
Over 10 år blir kostnad ikke særlig mer enn ca 750 000 kr.
Neste tilbud ville kostet nesten det dobbelte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å investere i kameraovervåking. Dette gjør det tryggere for alle beboere, reduserer forsøk på tyveri, og gjør borettslaget vårt mer attraktivt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kameraovervåking etableres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **63**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Trygg sykkelparkering

Med tiden har flere og flere el-sykler.
Disse er tunge og dyre, og ikke minst er de veldig populære blant tyver.
Derfor er det et behov for tryg sykkelparkering som gir enkel tilgang.

Styret har fått tilbud på Bikeloop NEST. Trygg sykkelparkering for 10 sykler:

- Trygg, låst parkering som hindrer tyveri
- Enkel tilgang, ikke behov for å ta sykkel inn i oppgang og ned i kjeller
- Trygg og tørr parkering hele året
- Gir mer plass i egen leilighet/bod
- Kan også brukes til ikke-elsykler
- Lav høyde, ca 150 cm
- Opptar ca det samme som én parkeringsplass
- Flott design
- Munkelia Borettslag har en enhet, og har bestilt en til
- Bergkrystallen har en enhet

Styret foreslår å starte med én enhet, og eventuelt utvide med flere etter hvert.
Vi håper å samtidig kunne få fullmakt til å investere i flere ved behov i fremtiden.
Alle foreløpige interessenter bor på østsiden, så første enhet plasseres på gresset i stien mellom Skiferveien 21 og 23. Her blir den enkelt og sentralt plassert ca i sentrum av østsiden, og opptar ikke noens utsikt.
Vi har foreløpig interessenter for 8 av 10 plasser, så den første er nesten fylt opp allerede.

Enheten koster ca. 200 000 kr inkludert frakt.
Kostnader for elektriker kommer i tillegg, antatt maks 50 000 kr.
Selve investeringen skal / må tas av borettslaget.
(*Forklaring: På samme måte som at borettslaget hadde betalt for f eks å bygge opp en ekstra parkeringsplass*)

Driftskostnadene er 0 kr for år 1, deretter ca 6000 kr per år.
Strømforbruk kommer i tillegg, men er beregnet til under 100 kr per plass per år ved pendling 2 mil til / fra jobben hver arbeidsdag.
Driftskostnadene er planlagt dekket i form av 1000 kr i leie per plass per år, sum 10 000 kr per enhet. Da dekker det både driftskostnader til Bikeloop og deres system, samt strømkostnader og mindre vedlikehold.
(*Forklaring: På samme måte som at leietaker hadde betalt 400 kr for å leie en parkeringsplass*)

Styrets innstilling
Styret anbefaler dette. Det gir et verdifullt tillegg, og gjør borettslaget vårt mer attraktivt. Vi anbefaler samtidig å få fullmakt til å investere i flere ved behov (vedtaksforslag 1).

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **80**
Antall stemmer mot saken: **71**
Antall blanke stemmer: **20**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret gis fullmakt til å investere i en Bikeloop NEST. Styret gis også fullmakt til å investere i flere dersom etterspørselen øker.

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å investere i en Bikeloop NEST. Dersom etterspørselen øker, må investeringer i nye enheter tas opp på nytt årsmøte.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **44**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **20**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Avslutte GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader

Borettslaget kjøper en tjeneste fra OBOS som heter **GBF - Garantert Betaling av Felleskostnader**.

Det vil si at dersom noen ikke betaler felleskostnadene sine, så sørger OBOS for å betale inn de ubetalte pengene til vår konto ganske snarlig. Deretter sørger de selv for å kreve inn pengene.

Dette koster ca **80 000 kroner i året**.

Styret anbefaler å **avslutte tjenesten** av følgende grunner:

- De siste 3 årene, som er de årene vi har sjekket, har det ikke vært noe som helst ubetalt. Det virker som at samtlige har dette på AvtaleGiro, så det betales automatisk hver måned. Dermed trenger vi ikke tjenesten.
- Selv om noen skulle være litt trege med å betale, så er vi ikke avhengig av de pengene uansett, da vi har god nok likviditet.
- Og i verste fall, selv om noen ikke skulle betale på lang tid: Vi får pengene uansett til slutt. Innkreving av felleskostander er inkludert i vår avtale med forretningsfører. Forskjellen er at vi ikke får inn pengene med en gang, men må kjøre en prosess for å få pengene tilbake. Ved f eks et tvangssalg vil først pengene som skyldes borettslaget bli trukket, og deretter vil resten av oppgjøret tilfalle andre kreditorer og eier.
- Tjenesten passer for boligselskaper med anstrengt økonomi og dårlige betalere. Vi har ingen av delene.

Vedlagt bilde av nåværende status - altså at ingenting av felleskostnader står ubetalt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å avslutte avtalen. Den kan alltids bestilles igjen i fremtiden, men vi ser ikke for oss det.

Forslag til vedtak:
Avtalen om GBF avsluttes snarest.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 69
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Sandra Holmebukt foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret i perioden 2024/25 uten styreleder forslås til 350 000 kroner dette er samme honorar som ble gitt for perioden 2023/24.
Generalforsamlingen i 2024 har godkjent honorar på 220 000 kroner som har blitt utbetalt løpende i perioden 2024-25.
Dette betyr at ved godkjennelse av dette vil totale honoraret for styret og styreleder for perioden bli 570 000 kroner.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 350 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene

Fremmet av: Arka Kiron Sen

Jeg ønsker å sende inn et forslag til generalforsamlingen angående investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene. Jeg foreslo dette for to år siden, men har ikke sett noen endringer.

For å redusere unødvendig strømforbruk og fellesutgifter, foreslår jeg at vi installerer bevegelsessensorer på følgende steder i alle byggene:

Lyset utenfor gangdøren ved ringeklokken med navn.

Alle lysene i gangområdene, inkludert trappeoppganger og nedganger.

Belysningen i kjelleområdene.

Mange borettslag har allerede innført denne løsningen med gode resultater, både økonomisk og miljømessig. Dette tiltaket vil også støtte Oslo kommunes satsing på energieffektivisering og bærekraftige løsninger.

Styrets innstilling
I 2024 gjennomførte styret en undersøkelse der vi innhentet tilbud på LED-lys med bevegelsessensorer. Det ble hentet inn tilbud på utskifting av alle lamper i samtlige oppganger. Dette ble også nevnt i årsberettningen fra fjorårets generalforsamling. Etter å ha vurdert tilbudene, konkluderte vi med at dagens praksis – hvor lamper byttes ut etter hvert som de blir uttjent – er mer økonomisk fordelaktig enn å gjennomføre en full utskifting nå.

Vi fant imidlertid at det muligens kan være lønnsomt å skifte til LED-lys med bevegelsessensorer i enkelte av borettslagets felleslokaler, som for eksempel vaskeriene.

Styret støtter derfor ikke en full utskifting av alle lys i borettslaget, men er positive til å innhente tilbud for utskifting av lys i utvalgte deler der det vurderes som hensiktsmessig. Denne vurderingen foreslår vi at skal gjøres i samråd med vaktmester.

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

8. Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Fremmet av: Laila Bach Svendsen

Garasjene i Skiferveien - antagelig også i Langbølgen. Frontene trenger å skrapes og males. Mulig at noe av panelet er så dårlig at det må byttes ut også. Det kan vel gjøres på dugnad. De som leier garasjen kan ta seg av hver sin.

Styrets innstilling
Styret synes dette er et godt tiltak. Vi anbefaler at borettslaget stiller med utstyr til å få gjennomført dugnaden.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Borgny Vestli: Samme som opprinnelig forsalg men med følgende tillegg: Styret går inn som prosjektledere for utbedring av garasjer, inkludert maling/skraping og utskifting av kledning.

9. Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.

Fremmet av: Anja Solberg Hansen

Viser til innkalling til generalforsamling den 25. mai. Det er ønskelig fra vår side at flere parkeringsplasser blir tatt opp til behandling igjen i generalforsamlingen i år.

Sørlig i Gamlehagen borettslag, der det er flere av de faste plassene som ikke er i bruk, samt mangel på parkeringsplasser generelt for de av oss som bor her. Det er derfor ønskelig at forslag om utbedring av parkeringsplasser fra forrige generalforsamling blir tatt opp til ny vurdering.

Styrets innstilling
Styret jobber med å prosjektere de prosjektene som alt er vedtatt. Det har nå vært flere runder med avstemninger av ekstra parkeringsplasser. Derfor ønsker ikke styret å prosjektere flere plasser før det som alt er i arbeid blir gjennomført.

Styret anbefaler å stemme i mot dette.

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

10. Forslag sikker sykkelparkering

Fremmet av: Anita Vingan

Oslo kommune har et nullvekstmål for biltrafikken i Oslo. Den skal ikke øke. Den har også et mål om å nå en sykkelandel på opp mot 25 %. For å oppnå dette må alle bidra,det offentlige gjennom investeringer i infrastruktur, private gjennom å velge kollektiv, gange eller sykkel og borettslag ved å tiltrettelegge for sikker sykkelparkering.

I lys av at Ruter skal ha omfattende arbeider på t-banenettet i år, Ring 1 er stengt, er sykkel et mer aktuelt transportmiddel til og fra jobb for mange. Jeg har hatt elsykkel i flere år og sykler til og fra jobb. Dagens sykkelparkering i kjelleren i hver oppgang gir ikke store insentiver til å baske opp og ned trappa en tung elsykkel. Etter dørbyttet denne våren til kjelleren, så er det enda tyngre å få ut og inn en elsykkel hver dag. Det er pr i dag ikke aktuelt å parkere sykkelen ute pga stor risiko for tyveri.

Jeg vet at det er muligheter gjennom OBOS for å få støtte til å bygge en sikker sykkelparkering f.eks i form av et sykkelhus. Det er også mulig å få støtte fra Oslo kommune.

Aktører som f.eks Bikeloop har systemer for å sikre sikker adgang til sykkelhus, slik at beboere kan være sikre på at syklene står trygt.

Jeg ber om at det tas en beslutning på å søke OBOS og Oslo kommune om støtte til å bygge et eller flere sykkelhus i borettslaget. At plassering og utbygging starter opp så raskst som mulig.

Forslagsstiller legger opp for to alternativer for plassering:
1. Isteden for 1-2 av de planlagte parkeringsplassene i Langbølgen.
2. Ved de gamle tørkestativene i skiferveien.

Styrets innstilling
Styret ser det som svært positivt at beboerne ønsker å bruke sykkel og el-sykkel til arbeid og fritid, og vi vurderer forslaget som et godt bidrag til borettslagets utvikling. Styret er åpen for at forslaget kan stemmes gjennom, men er også åpen for å utrede saken videre. Vi ser at to forhold kan trenge nærmere utredning før et endelig forslag legges frem for en generalforsamling:

1. **Plassering av sykkelhusene**
   Borettslaget har et sterkt ønske om å bevare grøntarealene, samtidig som det finnes et sterkt ønske om flere parkeringsplasser. Vi må derfor se om det finnes løsninger hvor begge hensyn kan ivaretas.
2. **Hvem og hvordan skal beboere få tilgang**
   Sykkelhusene vil kreve en investering, og kapasiteten vil være begrenset. Det må derfor vurderes om det skal innføres en form for brukerbetaling for å sikre at de som betaler for tilgang, faktisk har en plass tilgjengelig når de trenger den.

Styret ønsker at disse spørsmålene utredes nærmere, med mål om å legge frem et mer konkret forslag for generalforsamlingen neste år.

Styret vil ikke komme med en anbefaling om hvordan forsamlingen skal stemme, men fremmer dette motforslaget for å gi mulighet til å utvikle ideen videre.

Ikke vedtatt. Forslaget falt med 23 stemmer for og 31 stemmer mot.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Sikker sykkelparkering
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets innstilling: Utrede sikker sykkelparkering

11. Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5

I dag er det tillatt å sette opp fryseboks i kjelleren, men dette er ikke regulert i husordensreglene. Styret foreslår derfor å innføre tydelige retningslinjer for bruk av fryseboks i kjelleren.

Legge på ekstra punkt 5 i §5

§5 Diverse

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

Nytt punkt:

5. I oppganger hvor det ikke lenger finnes fellesfrysere i kjelleren, kan andelshavere/beboere sette opp egen fryser i rommet hvor fellesfryserne tidligere sto. Andelshaver/beboer har selv fullt ansvar for fryseren, inkludert ved hærverk, tyveri og strømbrudd.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

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

Det skal også velges valgkomite.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Michael Angelo Justiniano

Følgende stilte til valg:
Michael Angelo Justiniano

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Elin Gjerde
Anine Naomi Schie

Følgende stilte til valg:
Fredrick Nesse Bjerke
Randi Elin Gjerde
Anine Naomi Schie
Zvedan Stojanovic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrick Nesse Bjerke
Sagal Abdillahi Guleid
Zvezdan Stojanovic

Følgende stilte til valg:
Fredrick Nesse Bjerke
Sagal Abdillahi Guleid
Zvezdan Stojanovic

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lediona Kiato
Anja Solberg Hansen

Følgende stilte til valg:
Lediona Kiato
Anja Solberg Hansen

13. 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:
Øyvind Stabel

Følgende stilte til valg:
Øyvind Stabel

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Hallingstad

Følgende stilte til valg:
Alexander Hallingstad

Protokollen er signert av

Christina Moestue /s/ Møteleder	Sandra Holmebukt /s/ Protokollvitne	Siv Heim /s/ Protokollfører

Husordensregler for Gamlehagen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 13. mai 1964, sist endret på generalforsamling 27. mai 2025
Dette dokumentet finner du i vibbo.no/gamlehagen - Om borettslaget - Husordensregler

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i fellesskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.
Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.
For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne "husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.
Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten.
Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

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

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl 22 og kl 06. I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes.
   Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl 07.
   Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.
3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søndager og helligdager, kun mellom kl 07 og 21 på hverdager og lørdager.

§3 Renhold og søppel

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

§4 Bruksoverlating

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

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegging av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet OBOS, paragraf 6, punkt 3.
5. I oppganger hvor det ikke lenger finnes fellesfrysere i kjelleren, kan andelseiere / beboere sette opp egen fryser i rommet hvor fellesfrysere tidligere stod. Andelseier / beboer har selv fullt ansvar for fryseren, inkludert ved hærverk, tyveri og strømbrudd.

§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Vedtekter

for Gamlehagen Borettslag org nr 948976331.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av denne bestemmelse pkt. (3).

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

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

Ved avvik fra vedtektene:

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

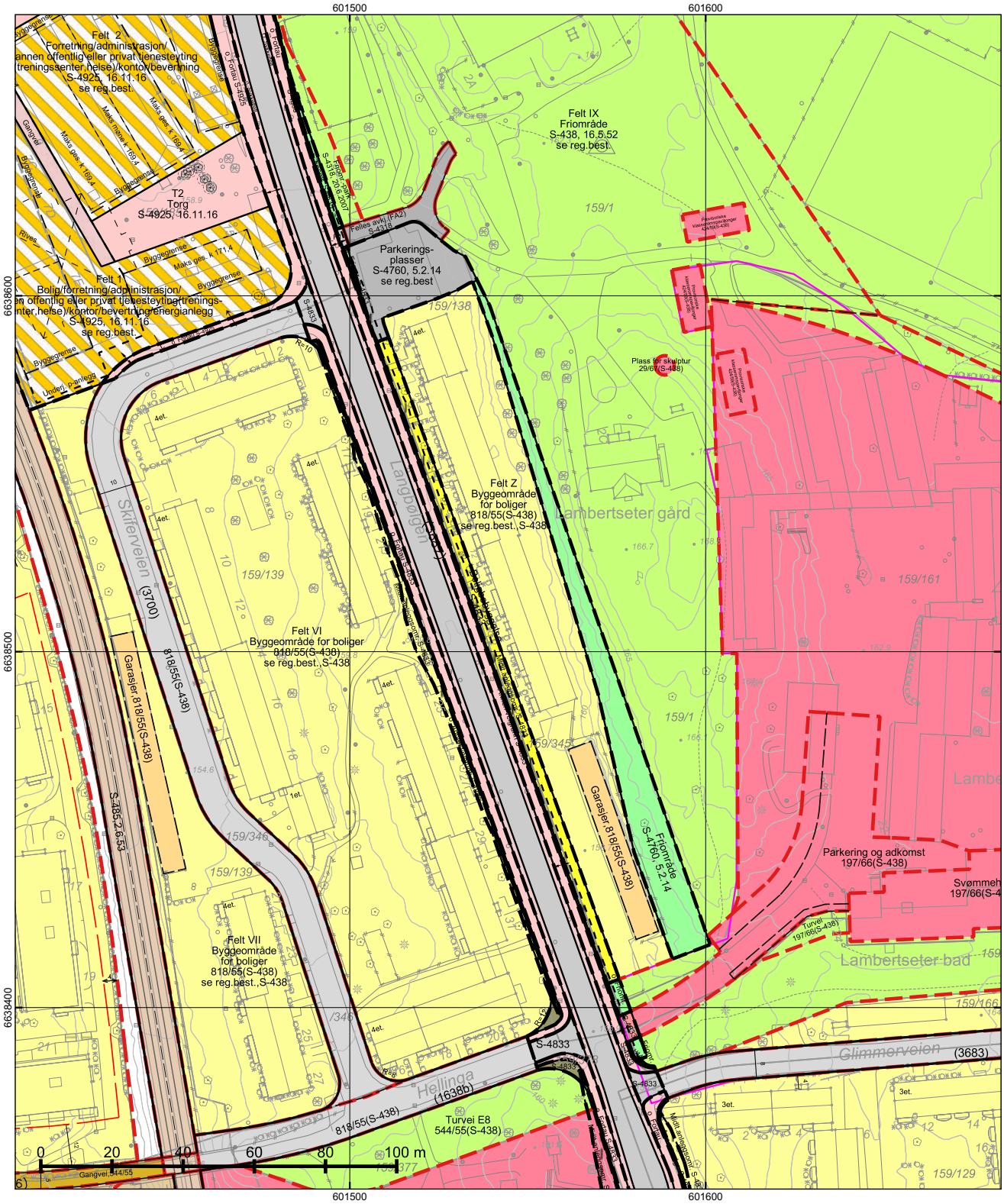
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160645/ 86536712
Deres ref.:
Adresse: Langbølgen 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/138

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

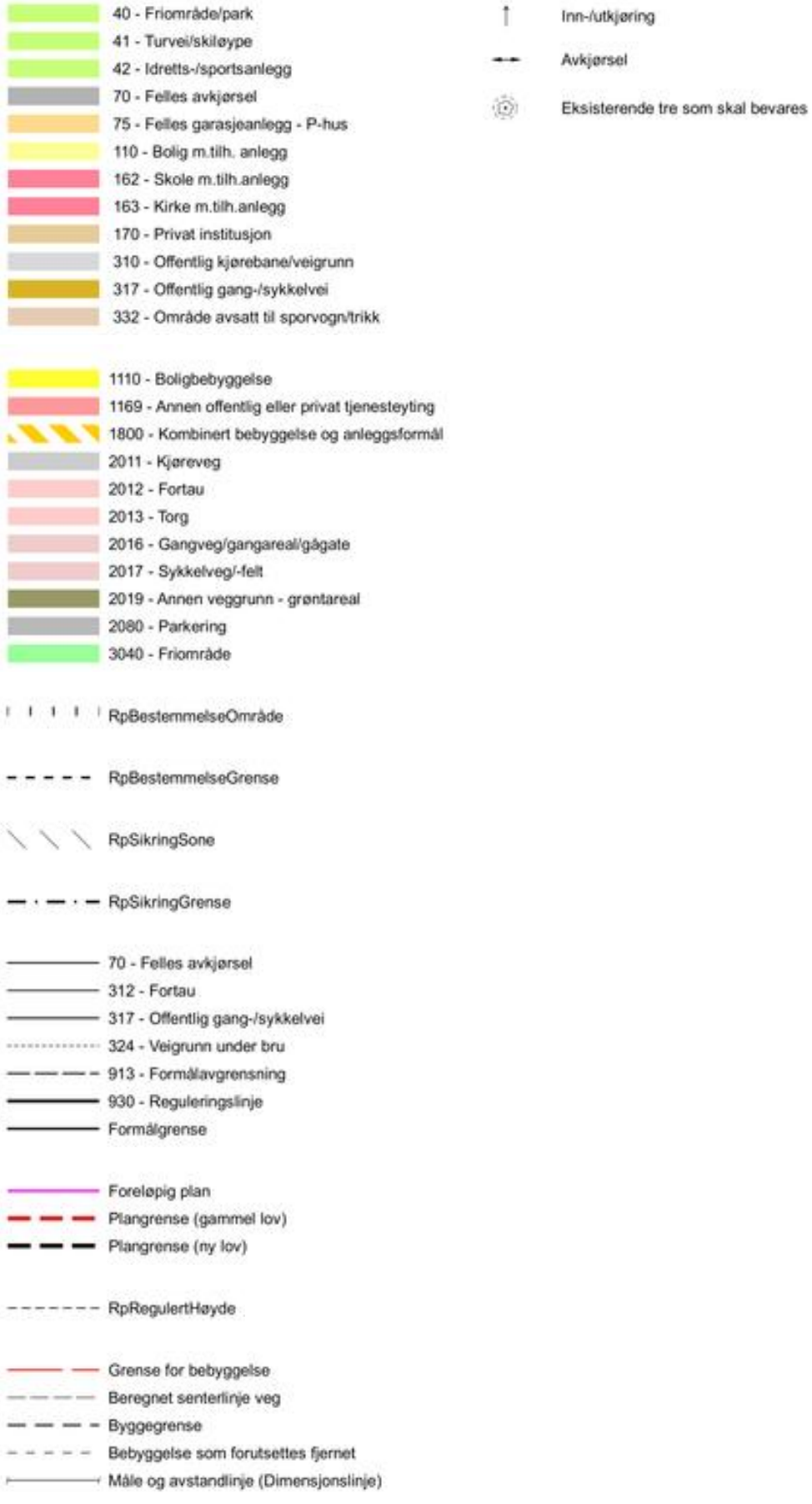
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

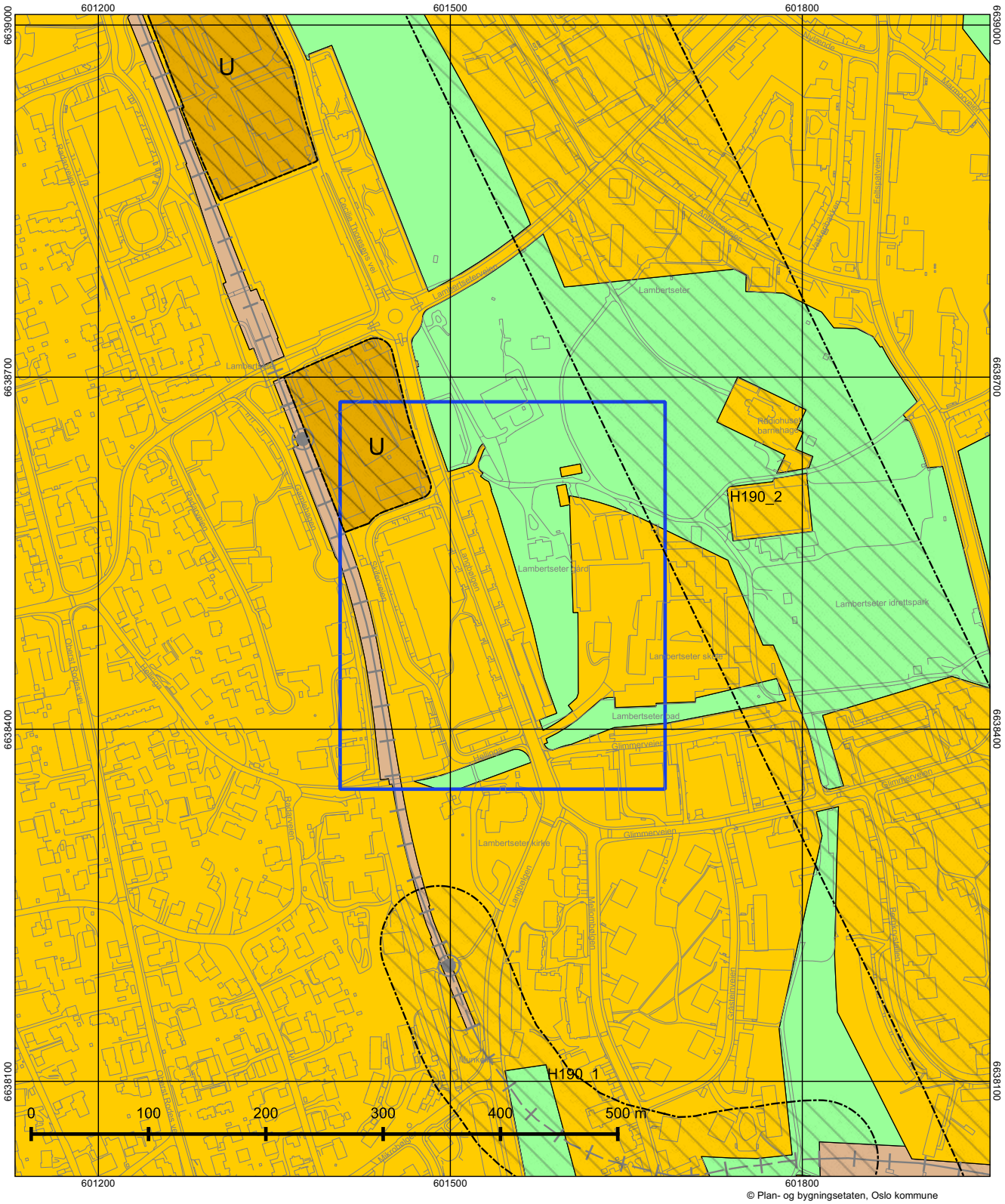
PlottID/Best.nr: 160645/ 86536712
Deres ref.:
Adresse: Langbølgen 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/138

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




601200
601500
601800
6639000
6638700
6638400
6638100
U
U
H190_2
H190_1
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter idrettspark
Lambertseter kirke
Lambertseterbad
Glimmervegen
Glimmervegen
Glimmervegen
Lambertseterveien
Lambertseterveien
Lambertseterveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.07.2026
Kunde: Tonje Solheim Helseth
Laget for: d.tran@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536712
Deres ref: 9357762

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 138.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 138.

GNR. 159 BNR. 138

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1954.

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

4985 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

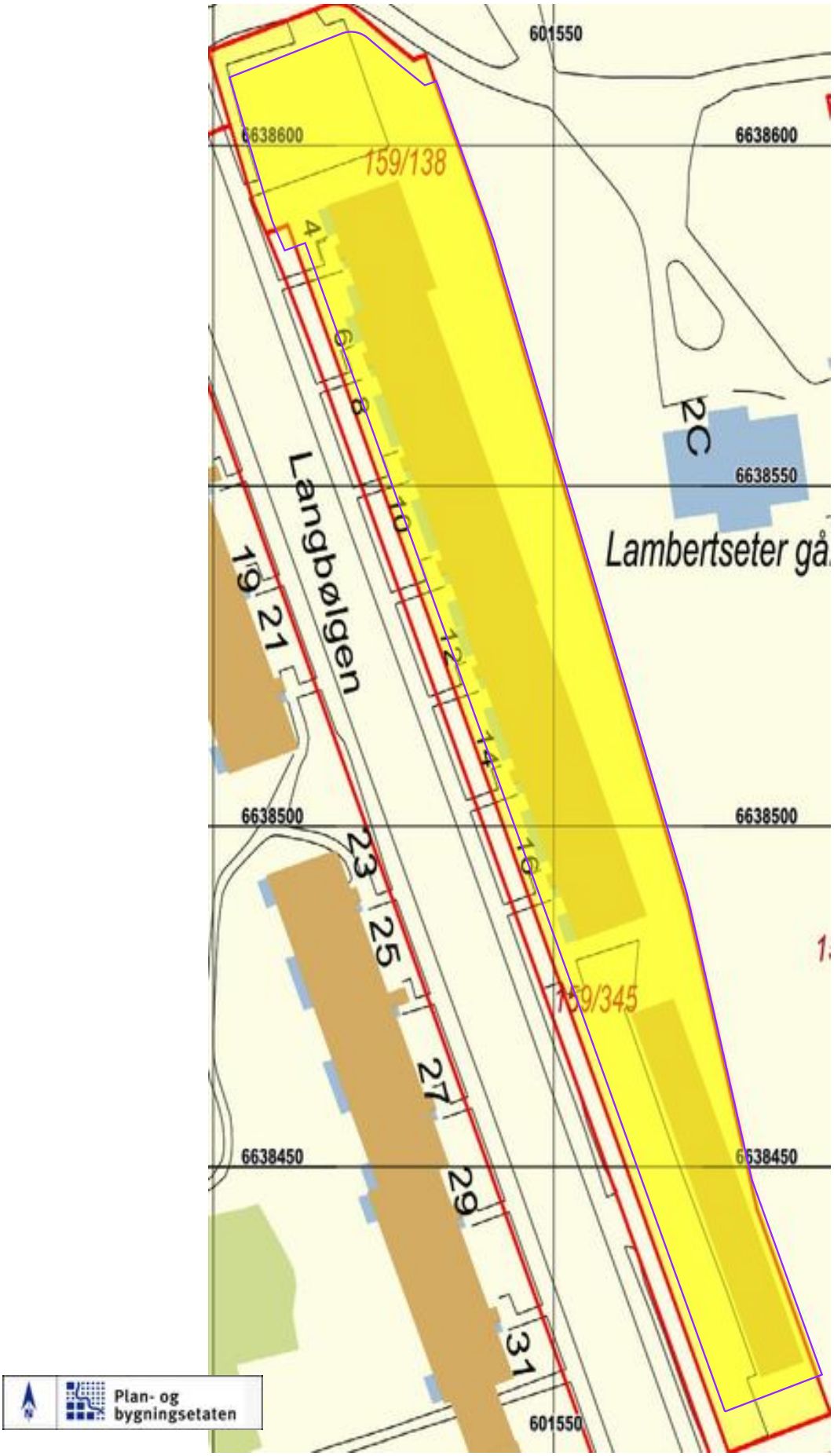
Kristin Tveit
Seksjonsleder

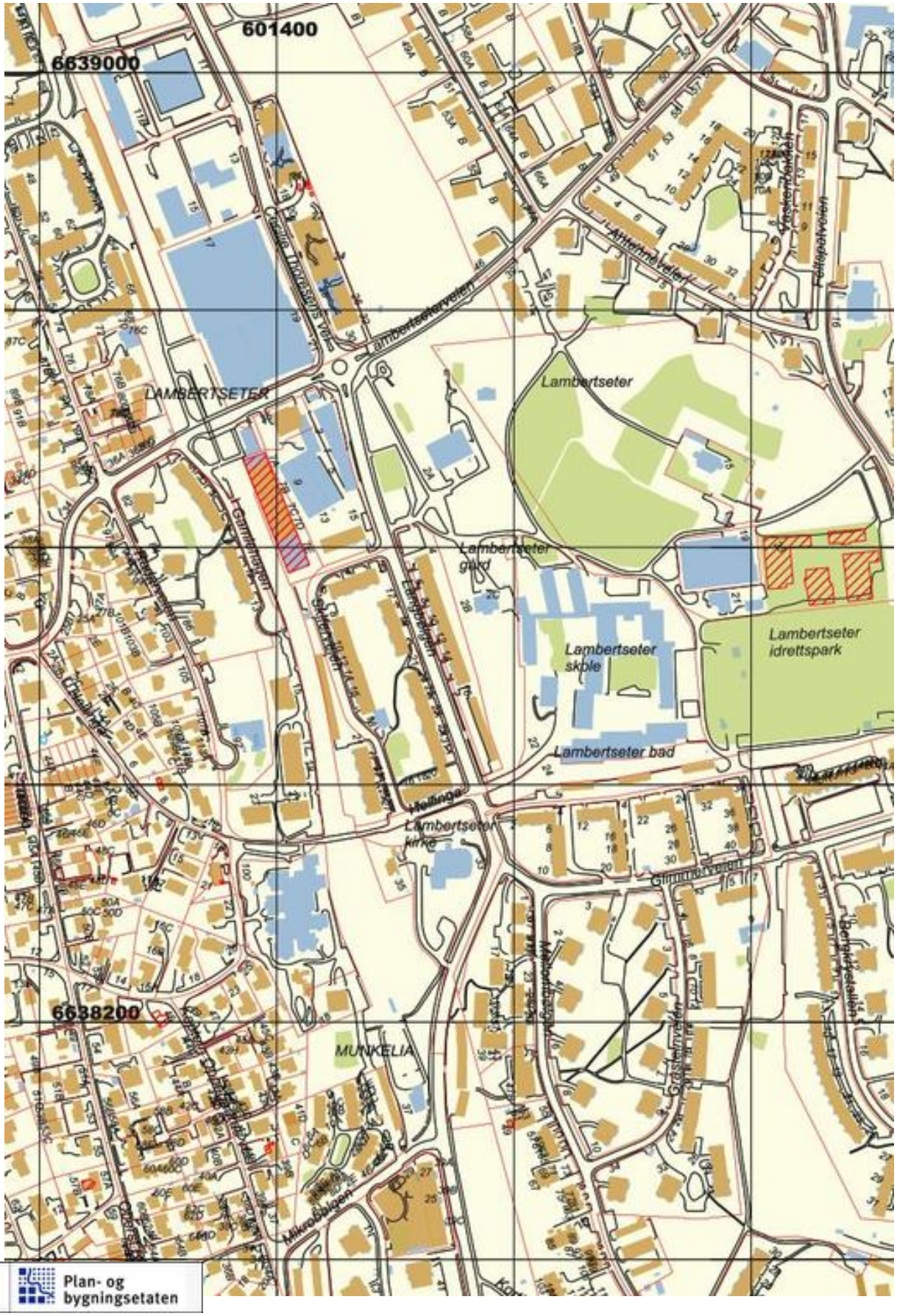
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


601550
6638600
6638600
159/138
4
6
8
10
12
14
16
2C
6638550
Lambertseter gå
Langbølgen
19
21
6638500
6638500
23
25
27
159/345
6638450
6638450
29
31
601550
Plan- og bygningsetaten


601400
6639000
6638200
LAMBERTSETER
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter skole
Lambertseter idrettspark
Lambertseter bad
Lambertseter kirke
MUNKELIA
Lambertseterveien
Gamlevegen
Mikrobåsen
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195203177
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

81855

Gnr.159 bnr.1,Lambertseter sentrum.

81855 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195502825
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438, S-485

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4760

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Langbølgen, del av gnr 159 bnr 1, 138 og 345, Lambertseter, som omreguleres fra byggeområde - bolig og friområde - park til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - parkeringsplasser. Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 05.02.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201010974
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201010974

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBØLGEN, DEL AV GNR 159 BNR 1, 138 OG 345

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-201010974 og datert 07.06.2012 og revidert 17.01.2013.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - parkeringsplasser
Grønnstruktur - friområde

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - parkeringsplasser
Parkeringsplassen skal være privat for gnr./bnr. 159/138.
Det tillates etablert det antall biloppstillingsplasser hjemmelshaver finner mulig innenfor planområdet. Minst en parkeringsplass skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
Det skal etableres et fysisk skille mellom parkeringsplass og fortau i form av kantstein eller gjerde.

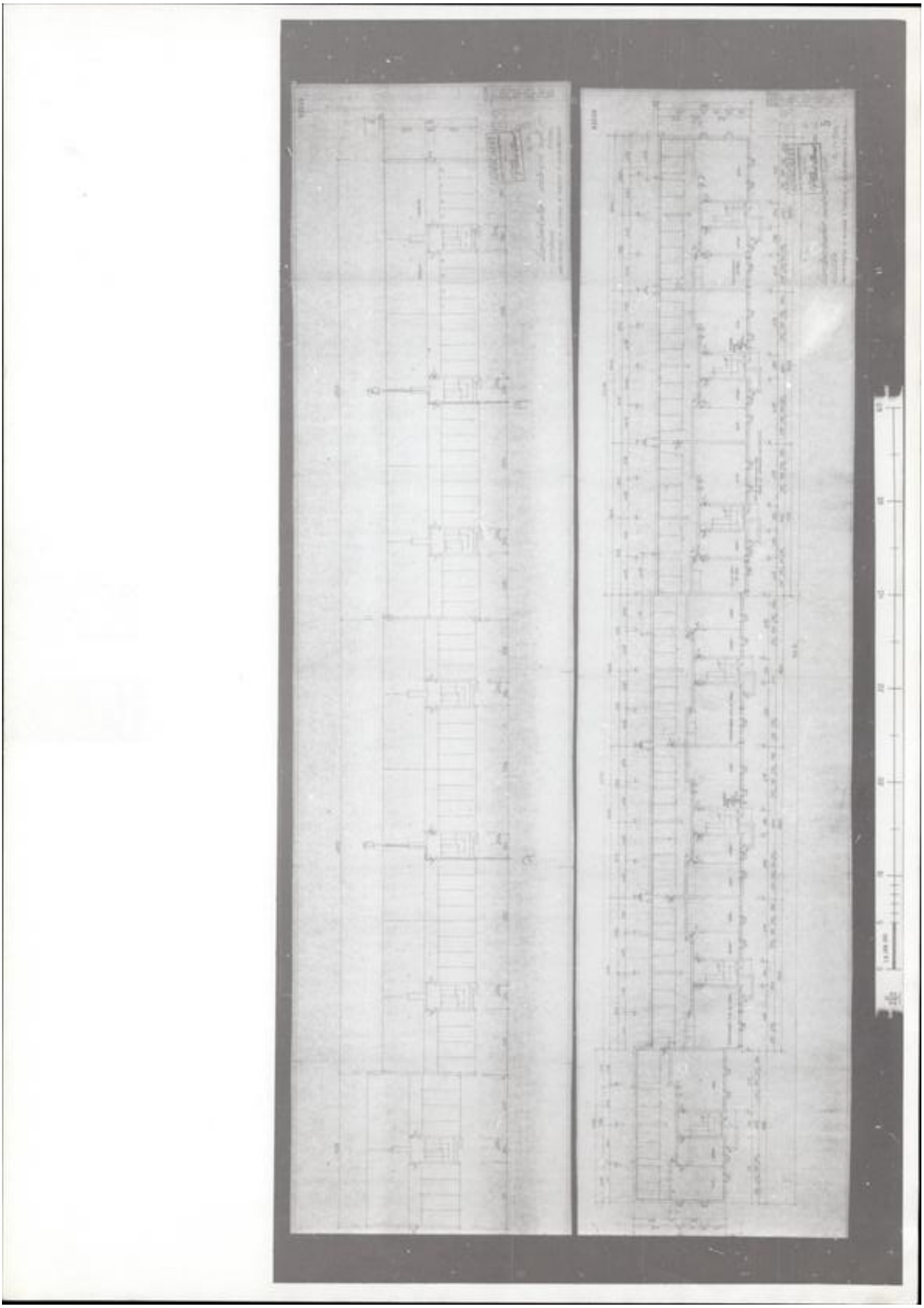
§ 4 Grønnstruktur – friområde
Friområdet skal være offentlig. Større trær tillates kun fjernet og/eller beskåret i den grad det er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker. Trær som må fjernes av risikohensyn skal erstattes av nye av stedegen art.
Terrenginngrep tillates ikke.

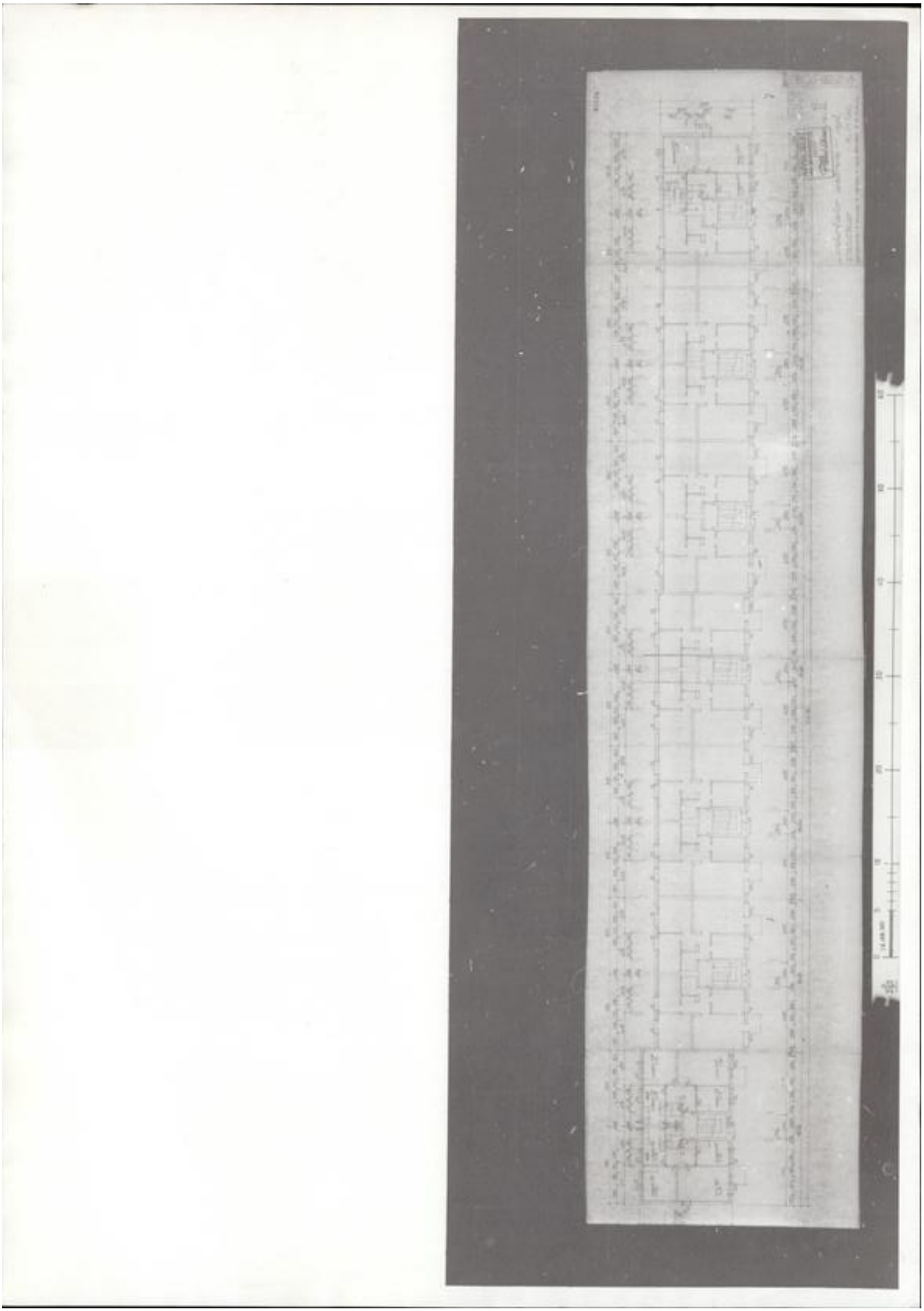
§5 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.02.2014 sak 16. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.02.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

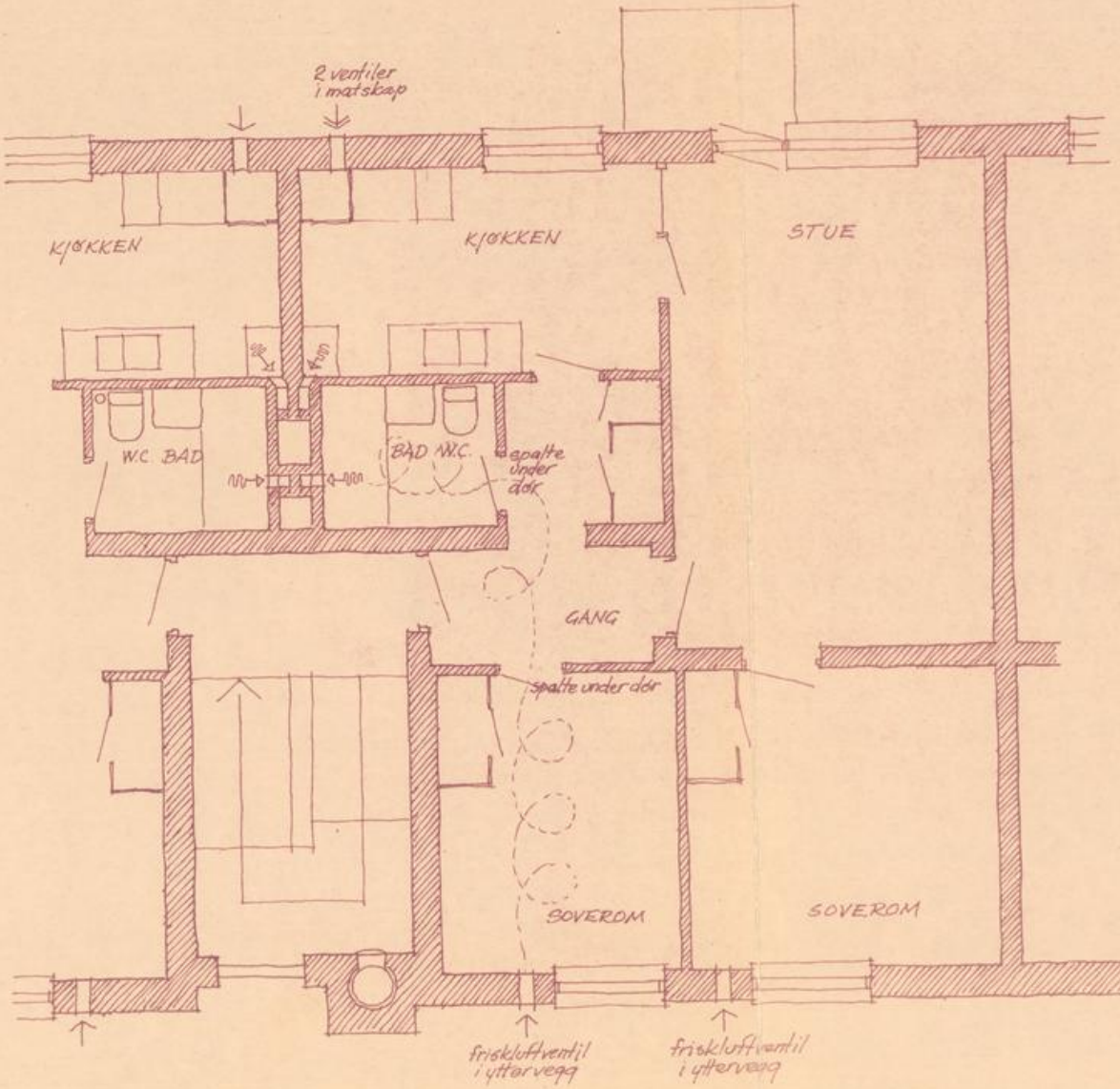




03559

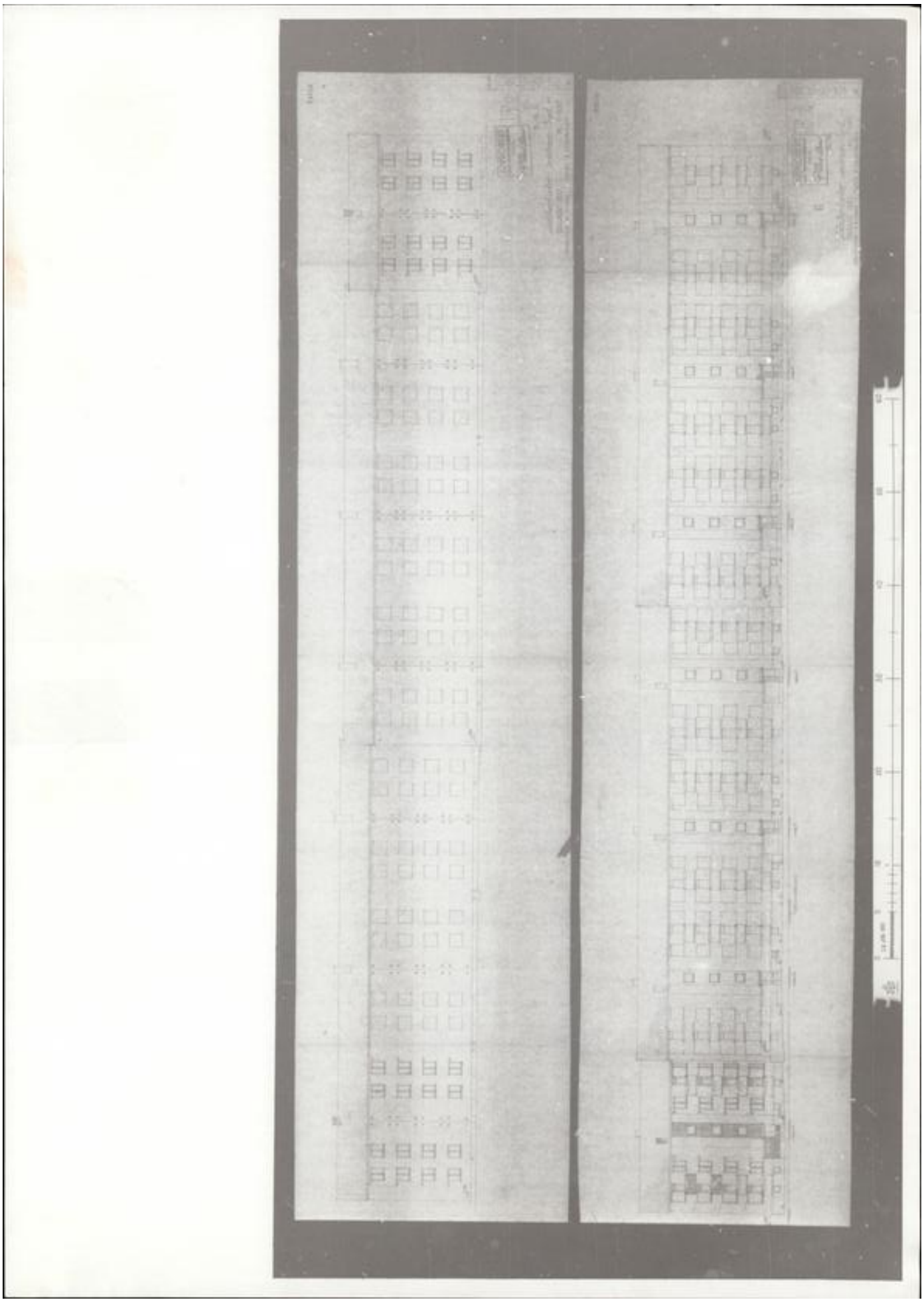
Ventilasjon av leiligheter
med „anbringersystem"

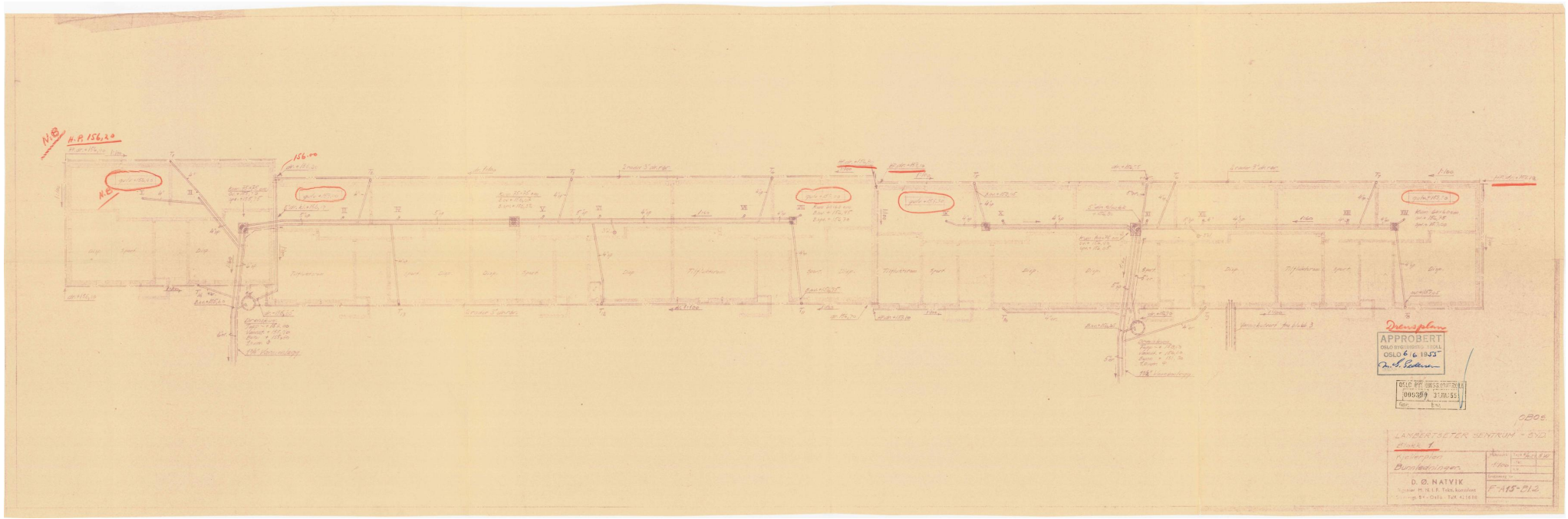
Plan. M. 1:50

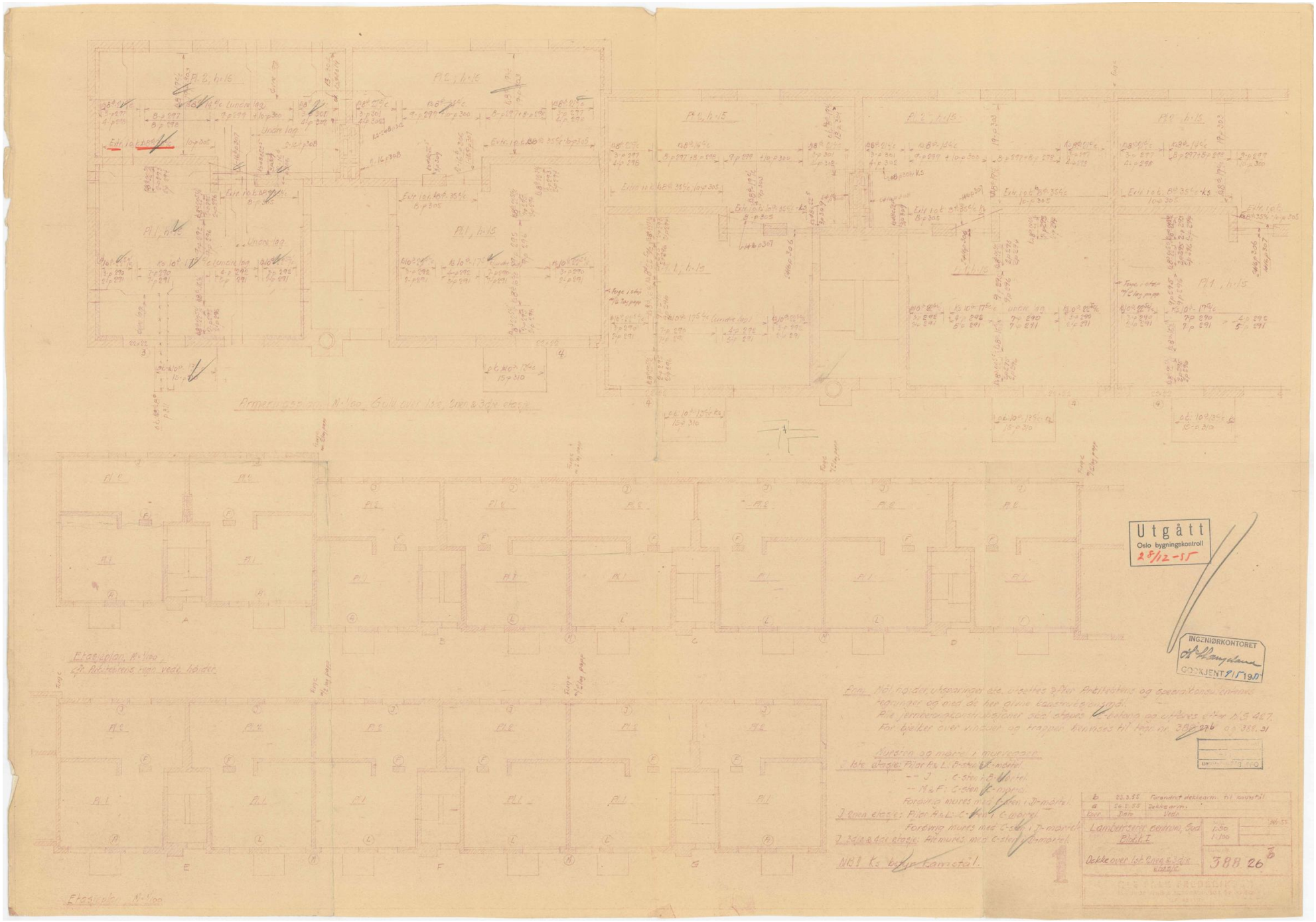


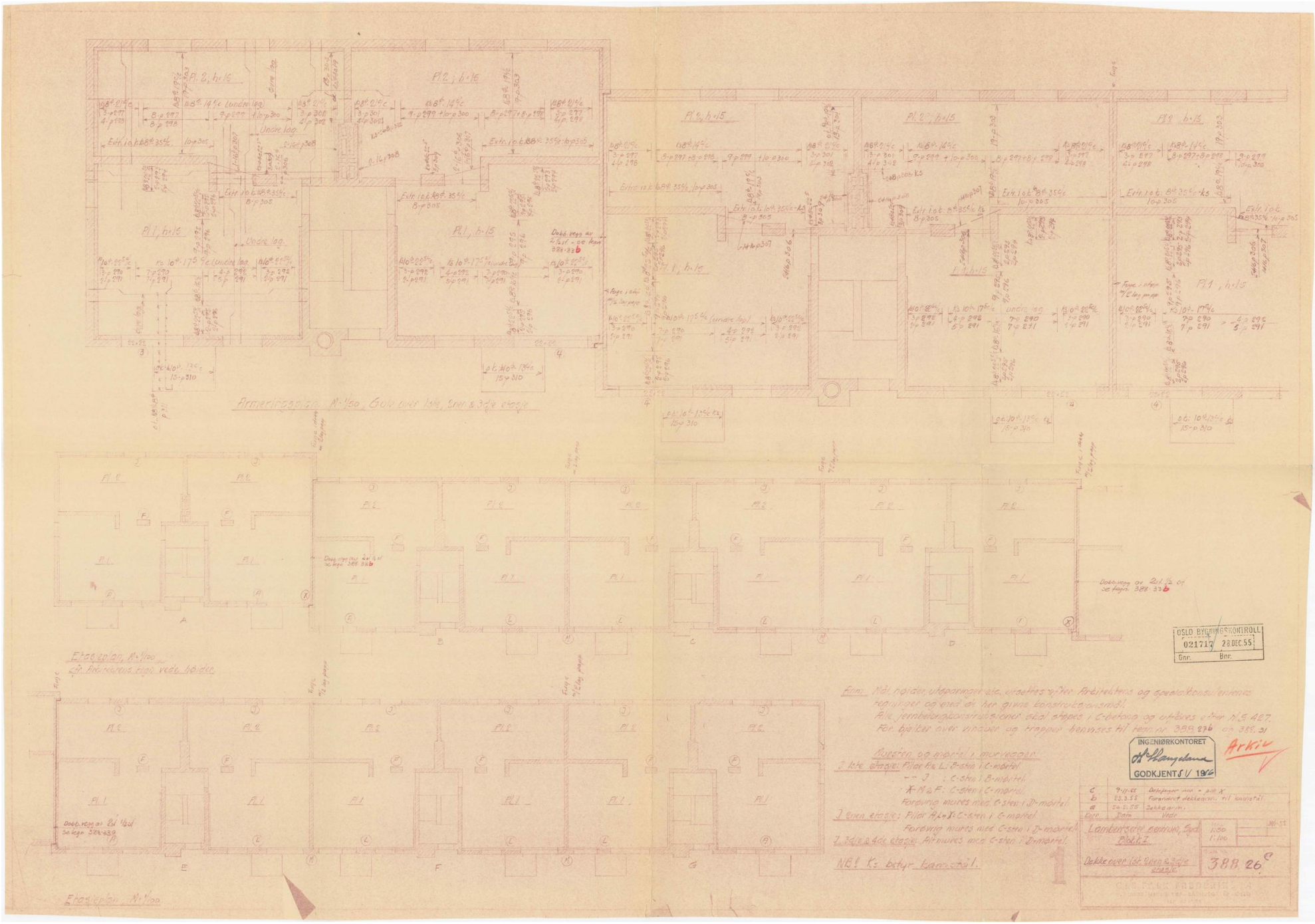
OSLO BYGNINGSKONTROLL
013091 27.AUG.54
Inn. Ekp.

arkitektene Rinman * Tveten * Colbjørnsen 25-8-54




Drensplan
APPROBERT
OSLO 6/6 1953
OSLO BYGNINGSKONTOR
0805
LAMBERTSETER SENTRUM - ØVD
Bunnledninger
D. Ø. NATVIK
F-A15-31.2


Armeringsplan. N:100. Gulv over 1st, 2nen & 3dje etasje.
Etasjeplan. N:100.
Utgått
Oslo bygningskontroll
INGENIØRKONTORET
GODKJENT
Lambertseter Øverhom, Syd
Dekke over 1st 2nen & 3dje etasje
388 26


Armeringsplan M: 1:100. Gulv over 1ste, 2nen & 3dje etage
Etasjeplan M: 1:100
Etasjeplan M: 1:100
OSLO BYGNINGSKONTROLL
021717 28.DEC.55
Gnr. Bnr.
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 5/1 1956
Arkiv
Lambertseter sentrum, Syd
Plot nr 7
Dekke over 1ste 2nen & 3dje etasje
388.26 B

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den 9-3-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 1, blokk 1, Langbølgen 2-4-6-8-10-12-14.

Journalnr.
54/3559.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29-11-1961.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan-Tveten-Colbiørnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, c/o Fagbygg A/S, Kr.Augustgt. 6, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

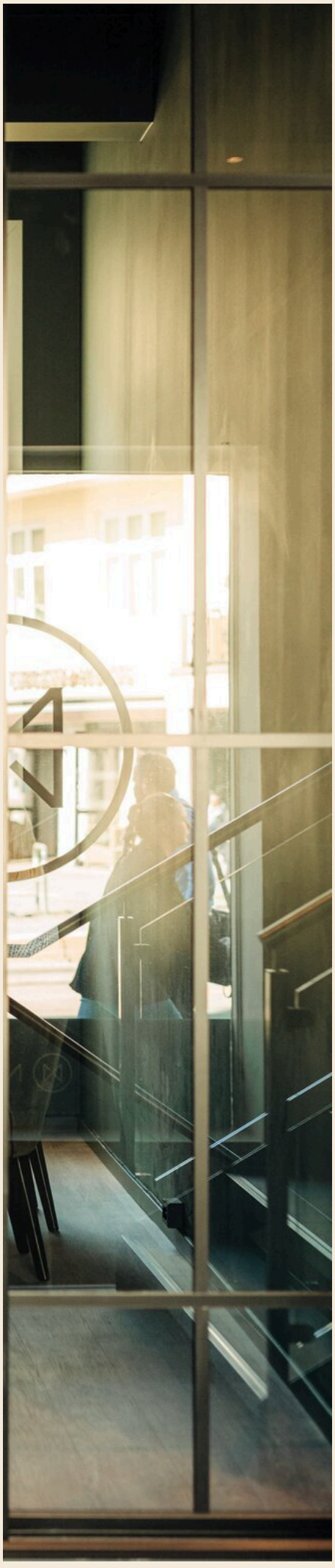
3000. 10-60. R. A. –

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langbølgen 6 1150 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 138 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786



Tonje Solheim Helseth
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: