NORDVIK

Gamlehagen 15

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamlehagen 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
83	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden sjanse|Romslig og unik leilighet| Solrik terrasse på 21 m²|Heis|Stille og rolig beliggenhet|Passer alle aldre

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 590,-**
Totalpris	**4 408 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 613,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

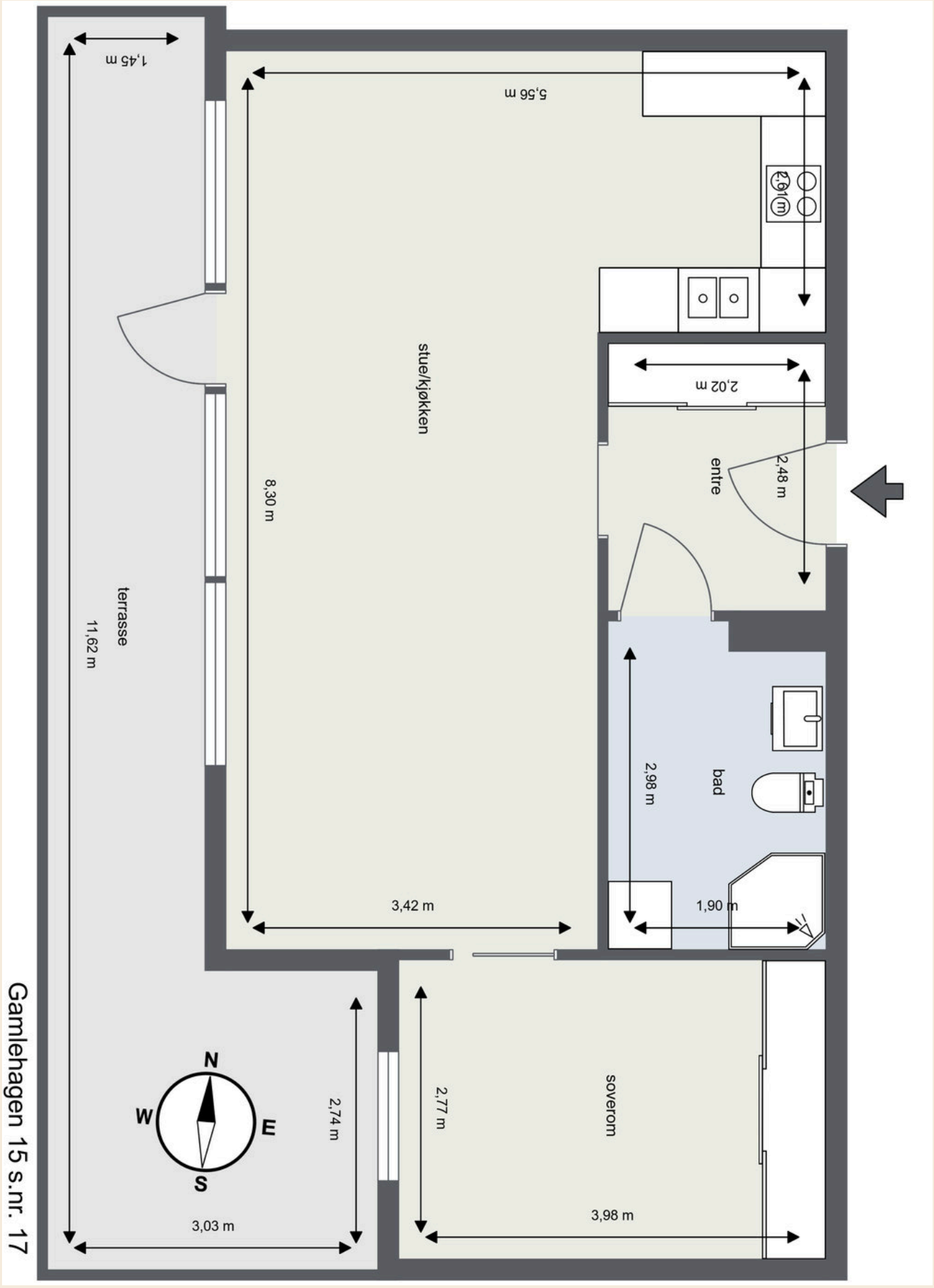
Kort fortalt

Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Gamlehagen 15 | En lys og romslig 2-roms leilighet med god planløsning i et stille og rolig boligområde. Her får du en lys stue med gode møbleringsmuligheter, og fra stuen er det utgang til solrik og romslig terrasse. Kjøkken og stue er i åpen løsning. Romslig og lyst soverom med stort garderobeskap. Lyst, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

Verdt å merke seg:
Lys og luftig 2-roms
Romslig stue m/gode innredningsmuligheter
Solrik terrasse på hele 21 m²
Hyggelig utsyn og lite innsyn
Kjellerbod på 5,9 m²
Grønne og frodige omgivelser
Kort vei til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og marka
Attraktiv beliggenhet på Lambertseter

Planløsning

4. etasje






































15






LAMBERTSETER
SENTER
Taxi
INNGANG 21
Kaffebre


SATS
SATS
SATS
SATS

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
18-0120/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamlehagen 15, 1151 OSLO
Gnr 159, bnr 366, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Gerd Synnøve Fjellum

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 421 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,9 m².
Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e.

Innhold
Boligen ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Adkomst fra stue til terrasse på ca. 21 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,9 m².

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
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassegulv med slitt overflate.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger:
- Stedvise avvik i overflater som oppsprekking/riss v/skyvedør til soverom, ujevn skjøt i himling på soverom og merker/bruksslitasje etter oppheng m.m.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Bygning, generelt:
- Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse..

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkering: Det finnes 11 besøksplasser med parkeringskontroll og registrering via app. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser til langtidsparkering, dvs. ikke utover 3 døgn. Seksjonseier/besøkende må registrere kjøretøyet som parkeres på besøksplassen i tråd med skiltingen og de fastsatte rutiner.

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

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

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

- Boligblokk oppført i 4 etasjer, samt underetasje, med bærende konstruksjoner hovedsakelig i mur/betong.
- Skillende vegger og etasjeskillere er utført i armert betong.
- Fasader er utvendig utført med teglforblending og fasadeplater.
- Bygningen har flatt tak tekket med papptekking.
- Det er felles bodanlegg i kjeller/underetasje, samt øvrige fellesarealer og garasjekjeller.
- Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2002.
- Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2002.
- Terrasse med oppforet tregulv, papptekking/fuktsikring mot underliggende leilighet (kun synlig membran via liten luke), galvanisert stålrekkverk med håndløper og malt liggende kledning på yttervegger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Grunnet fullmaktsforholdet er det ikke mulig å innhente energiattest/energikarakter.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med folievarme, unntatt soverom, samt varmekabler på bad.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 613,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kollektiv avtale kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikehold, driftskostnader og andre kostnader m.m.

Felleskostnadenes fordeling:
Brannvarsling innkrevd fra eiere: 149,00 kr
Kabel TV og Internett: 473,00 kr
Felleskostnader: 2 991,00 kr

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 308 969,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 235 877,- pr. 2025
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor leverer kabel-TV og bredbånd til leilighetene. Alle leilighetene i borettslaget har digital-TV og bredbåndstilknytning.

Fra årsmøte 2026:
Nyhagen Boligsameie har i dag internett- og TV-leveranse via coax-infrastruktur. Denne løsningen fungerer per nå, men markedet er i ferd med å fase ut coax som teknologi. Ingen bredbåndsleverandører tilbyr nye coax-baserte løsninger, og sameiet vil på et tidspunkt måtte gå over til fiber for å sikre videre tilgang til internett- og TV-tjenester. Styret vurderer det som hensiktsmessig å gjennomføre denne overgangen nå, både av tekniske og økonomiske årsaker.

Vedtatt på årsmøte 2026:
Nyhagen Boligsameie etablerer fiberinfrastartur i sameiet i tråd med tilbud innhentet av styret. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler om infrastruktur og tjenesteleveranse, samt til å gjennomføre prosjektet innenfor de økonomiske rammene som presenteres i årsmøte.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nyhagen Boligsameie, orgnr. 985698996

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

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

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

Det kan hende at heisene fra tid til annet stopper. Oftest er dette en enkel sak å ordne. Styret samt noen andre i sameiet kan restarte heisene. Hvilke personer dette er kommer frem av oppslag på oppslagstavlene. Heisleverandør er KONE A/S og sameiet har serviceavtale med leverandøren. Det foretas ettersyn og service av heisene to ganger årlig. Annethvert år foretas en lovfestet tredjemannskontroll av heisene og denne ble foretatt i 2025. Sameiets heiser er driftssikre og løpende utskiftinger/forebringer foretas.

Sameiet har en leilighet for kortvarig utleie for besøkende til beboere. Se ordensreglenes pkt 15. Denne kan lånes til en fastsatt kostnad. Bruk av utleieleiligheten er regulert i ordensreglenes pkt. 15.

Nyhagen Boligsameie har branndetektorer i den enkelte bolig og trappegangen. Ved brann varsles brannvesenet direkte. Det vises nærmere til branninstruksen, vedtektene og Ordensreglene. Ved uaktsomhet blir seksjonseier fakturert for brannvesenets utrykningskostnader.

Årsmøtet 2025 vedtok en langtidsplan for vedlikehold 2025-2035 som bl.a. innebærer avsetning på 3 – 5 % av årets budsjett til disse arbeider. I 2028 planlegges utvendig maling av vinduer, modernisering/oppgradering av heisene, tekking deler av tak med ny papp, reasfaltering m.m. Til disse arbeider vil det være nødvendig med kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Se vedlagt sak nr. 4 for nærmere informasjon.

Gjennomførte større vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og anskaffelser.

Årsmøtet 2025 vedtok i sak 4, Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025- 2035.
I 2025, det første året, ble det gjennomført tiltak i tråd med planen:
Trepleie. Bl a ble to trær sør for Gamlehagen 23 felt. Det ble byttet til LED-lamper i garasjene Gamlehagen 19-21-23 og kjellerboder 17-19. Byttet til LED-lamper utelysene på stolpene og nye LED-lamper over garasjeportene. Automatiske døråpnere diverse kjellerdører m v. Samtidig måtte det legges opp til nytt elektronisk låssystem. Disse tiltak beløp seg samlet til 1 047 500 kr. Ellers er bare mindre nødvendige reparasjoner utført. Vedlikehold er en løpende viktig oppgave. De siste ti år har sameiet i snitt brukt over 700 000 kr årlig til periodisk og løpende vedlikehold, tiltak og utbedringer.

I tillegg kommer serviceavtaler slik som renhold, vaktmester, klipping av plen, snømåking osv for ?a 700 - 800 000 kr årlig.

De senere år er det blitt foretatt mange større arbeider på sameiets bygninger og uteområde. Årsmøtet 2025 vedtok en plan for kommende års vedlikehold (tiltak). I 2026 og 2027 planlegges ingen tiltak. Oppførte midler til vedlikehold i budsjettet dekker opp serviceavtaler og eventuelle skader/reparasjoner.

Økning felleskostnader m m
Styret har vedtatt i tråd med vedtektenes § 6 følgende satser gjeldende fra 1. januar 2026:
1. Innbetaling til felleskostnader økes med 3,1 %.
2. TV-/bredbånd settes til kr 473,- per seksjon per måned.
3. Direktevarsling brann settes til kr 149,- per seksjon per måned.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles gjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 576,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 61 813. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 879 442.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dugnad må påberegnes.

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

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23539105

Tomt

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

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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 25.11.2005.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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, grense for bebyggelse, måle- og avstandslinje og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra bane.

Fysisk risiko på eiendommen: Ras og skredfare (Steinsprang) og jordskred/løsmasseskredfare.

Eiendommen ligger ved kommunal helningsanalyse med 5 meters filter. Kommunal helningsanalyse med 5 meter filter viser potensielle løsne- og utløpsområder for steinsprang i skråninger høyere enn 5 meter. Kartet er laget fra en kommunal høydemodell med oppløsning på 2x2 meter. Se temakart i Oslo kommunes Planinnsyn: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/, og søk på adresse/gnr. bnr.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søkt om etablering av energibrønnpark med 34 brønner i Skiferveien 18 .
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Skiferveien 18 - etablering av energibrønnpark med 34 brønner
Saksnummer 2026/01379 - Byggesak
Mottatt sak 06.02.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til tiltak om påbygg og fasadeendring i Hellinga 8.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Hellinga 8 - påbygg og fasadeendring - H0202
Saksnummer 2025/04242 - Byggesak
Mottatt sak 03.09.2025
Status Under behandling

Det er gitt igangsettingstillatelse for bruksendring av deler av kjeller, ett mindre tilbygg, eksisterende balkong flyttes fra øst til vestfasaden, endret avkjørsel, tre nye parkeringsplasser på terreng i Hellinga 19 og 21.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Hellinga 19 og 21 - bruksendring av deler av kjeller, ett mindre tilbygg, eksisterende balkong flyttes fra øst til vestfasaden, endret avkjørsel, tre nye parkeringsplasser på terreng
Saksnummer 2025/20358 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201901221
Status Under behandling

Det er søkt om rammetillatelse for bruksendring av kontor til bolig i Langbølgen 15.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Langbølgen 15 - bruksendring av kontor til bolig
Saksnummer 2026/05926 - Byggesak
Mottatt sak 26.05.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til tiltak for fasadeendringer i Langbølgen 13 og 15.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Langbølgen 13 og 15 - fasadeendringer
Saksnummer 2026/03341 - Byggesak
Mottatt sak 23.03.2026
Status Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/159/366/17:
19.02.1998 - Dokumentnr: 9731 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vegbredde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2001 - Dokumentnr: 44227 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

07.03.2003 - Dokumentnr: 14125 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/5453
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-74.

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

27.02.1998 - Dokumentnr: 11409 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:219 Snr:1-11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:371
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:372
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:373

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:375
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:376
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:377
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:379
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:380
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:384
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:385
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:391
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:392
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:393
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Nyhagen Boligsameie har i henhold til vedtektene seniorprofil. Det er ikke fastsatt øvre eller nedre aldersgrense for kjøp av seksjon. Styret skal etter vedtektene godkjenne nye seksjonseiere og leietakere. Eventuelle innsigelser skal fremsettes innen 8 dager etter mottatt søknad, ellers anses søknaden som akseptert. Seniorprofilen skal respekteres. Med dette menes at kravet til ro, begrensning av støyende aktiviteter etc. i større grad skal ivaretas mer enn det som er normalt. Behovet for trygghet er sentralt i sameiets drift, og alle beboere skal sikres et godt bomiljø.

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. 46 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

Ansvarlig megler
Renee Benedicte Løkke, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

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).

Gamlehagen 15

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	6 min / 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	10 min / 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	605 elever, 33 klasser	17 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	7 min / 3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	12 min / 1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min / 3.5 km

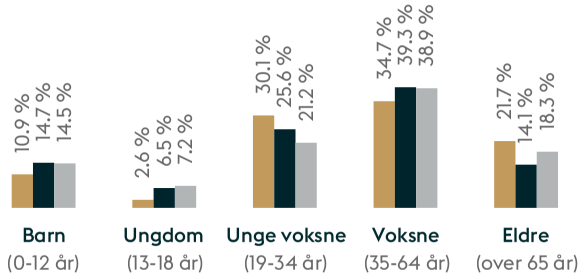
Offentlig transport

Lambertseter T på brua over T-...	Linje 75A, 75B, 75C	3 min / 0.3 km
Lambertseter	Linje 1, 4	4 min / 0.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	18 min / 1.5 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	6 min / 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 7.7 km

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min / 0.4 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	72 barn	6 min / 0.5 km
Knausen barnehage (1-5 år)	120 barn	9 min / 0.8 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	6 min
Mikrobølgen ballplass	9 min
SATS Lambertseter	5 min
EVO Lambertseter Senter	6 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
Gamlehagen 15, 1151 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 366, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26176 **Eiendomsverdi ref nr:** KY2816

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen er en 2-roms eierseksjon i boligblokk oppført i 2003. Leiligheten ligger i 4. etasje og har BRA-i 58 m², fordelt på entré, bad, stue/kjøkken og soverom. I tillegg disponeres kjellerbod på 5,9 m² (BRA-e 6 m²) og vestvendt takterrasse på ca. 21 m². Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Innvendige overflater består hovedsakelig av nyere laminatgulv, malte slette vegg- og himlingsflater samt fliser over kjøkkenbenk. Det er registrert stedvise riss/oppsprekking, ujevn skjøt i himling og normal bruksslitasje på veggflater. Vinduer og balkongdør har malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass fra 2002. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik på vinduer eller dører. Innvendig er det profilert skyvedør til soverom og slagdør til bad.

Kjøkkenet har malt/beiset heltreinnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel stålkum og fliser over benk. Det er montert vannstoppsystem, komfyrvakt og avtrekk via byggets sentralanlegg.

Badet er fra byggeåret og har flislagte gulv og vegger, malt nedsenket himling, dusjhjørne, servantinnredning, WC og opplegg for vaskemaskin. Fall mot sluk er funksjonsprøvd uten registrert motfall. Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år og utførelsen er ikke dokumentert, hvilket medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand. Hulltaking i tilliggende konstruksjon ga ingen utslag på fukt.

Boligen har elektrisk oppvarming med folievarme, unntatt soverom, samt varmekabler på bad. Varmtvannsberederen er ca. 120 liter, produsert i 2014 og plassert i kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet stikkontakt og tilfredsstiller ikke dagens krav til fast elektrisk tilkobling. Terrassen har eldre tettesjikt og slitt tregulv. For elektrisk anlegg mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

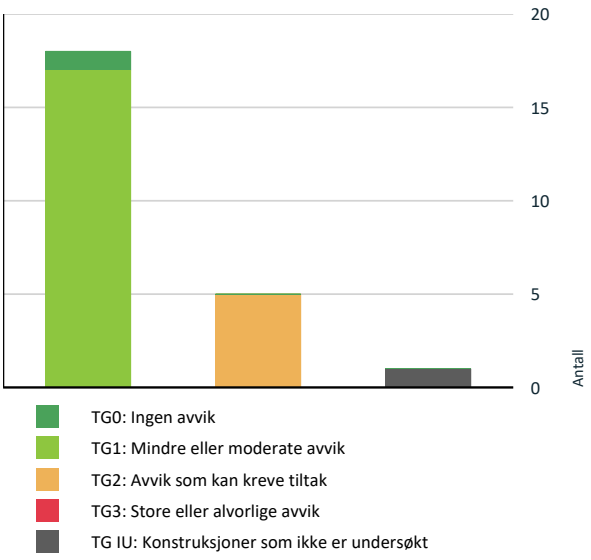
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk oppført i 4 etasjer, samt underetasje, med bærende konstruksjoner hovedsakelig i mur/betong. Skillende vegger og etasjeskillere er utført i armert betong. Fasader er utvendig utført med teglforblending og fasadeplater.
Bygningen har flatt tak tekket med papptekking.
Det er felles bodanlegg i kjeller/underetasje, samt øvrige fellesarealer og garasjekjeller.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse..

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2002.
Vinduer er med utvendige elektriske persienner/solskjerming.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2002
Entredør med dørlukker type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med oppforet tregulv, papptekking/fuktsikring mot underliggende leilighet (kun synlig membran via liten luke), galvanisert stålrekkverk med håndløper og malt liggende kledning på yttervegger.
3 stk. manuelt betjente markiser og levegg mot naboer med liggende malt kledning.
Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 9 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,12 m

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassegulv med slitt overflate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Terrasegulv med slitt overflate og stedvis slipp på bord fra spikerslag/lekter etter klimatiske påvirkninger. Det må påregnes oppgradering av gulv.





INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: nyere laminatgulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: fliser over kjøkkenbenk og malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater

Vurdering av avvik:
• Stedvise avvik i overflater som oppsprekking/riss v/skyvedør til soverom, ujevn skjøt i himling på soverom og merker/bruksslitasje etter oppheng m.m.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe oppgradering av overflater.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger høyere enn 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant for objektet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt profilert skyvedør til soverom og slagdør til bad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med laminatfronter i entre og på soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, servantinnredning og wc.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Den dokumentasjonen som er innhentet for det aktuelle våtrommet består av ferdigattest utstedt av kommunen. Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon vedrørende våtrommets oppbygging, utførelse eller tekniske løsninger.

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.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med lyspunkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 268 cm og 22 mm fall til sluk i dusjsone.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforhold ved bruk av laser, supplert med funksjonsprøving med vann i dusjsonen og på nærliggende gulvarealer. Kontrollen viser at bruksvann i det undersøkte området ledes mot sluk og at avrenningen fremstår som funksjonell ved normal bruk. Det er ikke registrert motfall.
Funksjonsprøvingen med vann er i hovedsak begrenset til dusjsonen og nærliggende arealer. Øvrige og høyereliggende deler av gulvet er ikke tilsvarende funksjonsprøvd. På disse arealene kan gulvet ha vesentlig mindre fall og dermed langsommere avrenning av eventuelt lekkasjevann fra vanninstallasjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk m/klemring. Ukjent oppbygging av membran/tettesjikt på vegg. 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.

Påstrykningsmembran / smøremembran – vegg:
Uten dokumentasjon: 15 år
Påstrykningsmembran / smøremembran – gulv:
Uten dokumentasjon: 15 år

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av profilert servantinnredning med skap, speil m/armaturbelysning, dusjhjørne med skyvevegger, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin og veggmontert høyskap.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon fra sentralanlegg og tilluft under dørblad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i soverommet. Måleresultatet var 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltre malt/beiset kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med dobbel stålkum og fliser over benk.
Frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr (ukjent om hvitevarer medfølger - ikke tilstandsvurdert) og det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i entre med kurser til de enkelte installasjonene og hovedstoppekran.

Aldersbetraktning – vann- og avløpsledninger:
Aldersvurderingen er basert på NS 3600:2025, tabell C.5. Tabellen angir alderskriterier for når vann- og avløpsledninger, inkludert sluk, vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og økt risiko som følge av alder. Alderskriteriet benyttes som grunnlag ved fastsetting av tilstandsgrad.

Plastrør, rør-i-rør40 år



TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast. Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og avtrekksventil i himling på bad/wc og naturlig ventilasjon med veggventiler i stue/kjøkken og soverom. Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank med prod.år 2014 plassert i benkeskap på kjøkkenet..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt og oppfyller ikke dagens krav til elektrisk tilkobling. I henhold til FEL, med NEK 400 som norm, skal en fast montert varmtvannsbereder være fast tilkoblet den elektriske installasjonen og ha allpolet frakoblingsmulighet. Kravet er innført for å ivareta elektrisk sikkerhet og redusere risikoen for varmgang og feil i tilkoblingen. Det anbefales at tilkoblingen utbedres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet med folievarme i alle rom unntatt soverom og varmekabler på bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

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 plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 63 amp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med felles brannmelder/røykvarsler og pulverapparat.
Nyhagen Boligsameie har branndetektorer i den enkelte bolig og trappegangen. Ved brann varsles brannvesenet direkte.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Telenor er leverandør av kabel-TV og bredbånd slik at alle leiligheter har digital-TV og bredbåndstilknytning. Dekodere og modem for bredbåndstilknytning er Telenors eiendom og skal følge leiligheten.

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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.

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)**
4. etasje	58			58	21
Underetasje		6		6	
SUM	**58**	**6**			**21**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,9 m²
Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e.

Takhøyde målt i stue: 2,50 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	366		17	7831 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Gamlehagen 15

Hjemmelshaver
Gerd Synnøve Fjellum

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nyhagen Boligsameie	57 / 5453	Enqvist Boligforvaltning AS	985698996

Felles formue
Kr. 20 576 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand, i et etablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse, lavblokker, rekkehus og småhus. Gamlehagen 15 inngår i Nyhagen Boligsameie, som består av 74 eierseksjoner og ble ferdigstilt i 2003. Eiendommen ligger i en blindvei og sameiets tomt er opparbeidet med beplantning og fellesarealer.

Lambertseter Senter ligger i gangavstand og har dagligvareforretninger, øvrige butikker, serveringssteder og ulike servicefunksjoner. I området finnes også kino, bibliotek og treningssenter. Det er flere barnehager og skoler på ulike trinn i nærområdet.

Området har tilgang til grønt- og rekreasjonsarealer, blant annet Lambertseter natur- og aktivitetspark, Lambertseter idrettsanlegg og turforbindelser videre mot Ekebergsletta. Det finnes fotballbaner, lekeplasser og andre aktivitetsarealer på Lambertseter.

Kollektivtilbudet omfatter T-bane og buss. Lambertseter T-banestasjon ligger ca. 300 meter fra eiendommen og betjenes av linje 1 og 4. Bussholdeplass ved Lambertseter T ligger også ca. 300 meter unna. Området har forbindelse til det øvrige veinettet via blant annet Lambertseterveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Nyhagen Boligsameie har i henhold til vedtektene seniorprofil. Det er ikke fastsatt øvre eller nedre aldersgrense for kjøp av seksjon. Styret skal etter vedtektene godkjenne nye seksjonseiere og leietakere. Eventuelle innsigelser skal fremsettes innen 8 dager etter mottatt søknad, ellers anses søknaden som akseptert.

Sameiet har totalt 46 parkeringsplasser i garasjekjeller, 20 utvendige parkeringsplasser og 2 parkeringsplasser under tak. Parkeringsplassene er nummerert med tilhørende seksjonsnummer. Syv seksjoner har ikke nummerert parkeringsplass. I tillegg finnes 11 besøksplasser med parkeringskontroll og registrering via app.

Flere parkeringsplasser i garasjekjelleren er utstyrt med elbillader. Laderne er bekostet av den enkelte seksjonseier. For parkeringsplass uten lader kan det søkes styret om godkjenning for montering for seksjonseiers egen regning. Det kan også være mulig å etablere lading på utvendige plasser etter styrets godkjenning og nærmere krav.

Telenor leverer kabel-TV og bredbånd til leilighetene. Sameiet har branndetektorer i boligene og trappegangene med direktevarsling til brannvesenet.

Sameiet disponerer en egen leilighet som kan leies kortvarig av besøkende til beboere.

Felles inngangsdører, kjellerboder og garasjeport har elektronisk adgangssystem med programmerte SALTO-brikker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	23539105			

Kommentar

Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 fem 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.»*

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
18. aug. 2026

Oppdragsnummer
18-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamlehagen 15, 1151 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Gerd Synnøve Fjellum

Fullmektige
Arne Egil Fjellum for Gerd Synnøve Fjellum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gerd Synnøve Fjellum

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23539105
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0120/26

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Østensjø
Østensjø Eiendomsmegling AS
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Att: Martine Fagerli Husum

Oslo, 18.08.2026

Deres ref: 18-0120/26
Vår ref: 576-1-17
Eiendommens navn: Nyhagen Boligsameie
gnr 159 bnr 366snr 17 i OSLO kommune
Adresse: Gamlehagen 15, 1151 OSLO
Org. nr.: 985698996
Selger: Fjellum, Gerd

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 23539105

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Brannvarsling innkrevd fra eiere	kr	149,00
Kabel TV og Internett	kr	473,00
Kabel TV og Internett	kr	0,00
Felleskostnader	kr	2 991,00
Totalt	**kr**	**3 613,00 pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 20 576,00
Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller,

regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Til seksjonseierne i Nyhagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte mandag 13. april 2026 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport 2024, regnskap 2025, budsjett 2026 og andre saker som sameiet skal behandle.

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

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

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

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

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

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

Det kan kun avgis en stemme per seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. I henhold til våre vedtekter kan ingen inneha mer enn to fullmakter.

Registrering av de deltakere i årsmøtet foretas ved inngangen.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Ordinært årsmøte i Nyhagen Boligsameie
avholdes mandag 13. april 2026 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av de stemmeberettigede
   - Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.
2. Årsrapport 2025.
3. Årsregnskap for 2025.
4. Regulering av prisene i utleieleiligheten.
5. Tiltak 2026. Felling fire trær langsmed T-banen og tujahekken nord for Gamlehagen 15.
6. Endring ordensreglenes pkt 15 c)
7. Endring av vedtektens § 8 a)
8. Overgang fra coaxkabel til fiberkabel – etablering av ny fiberstruktur for TV og bredbånd
9. Godtgjørelse til styret.
10. Budsjett 2026.
11. Valg av styre og valgkomitè.

Oslo, 23. mars 2023

Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal

Espen Amundsen

Steinar Rein

Steinar Rein

Per Chr Mørk

ÅRSRAPPORT FOR 2025

STYRET OG TILLITSVALGTE

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

Styret:			Valgt:
Leder	Bjørnar Nordal	Innleid	2025 - 2026
Styremedlem	Steinar Rein	Gamlehagen 21	2025 - 2027
Styremedlem	Espen Amundsen	Eier seksjon 56	2024 - 2026
Styremedlem	Per Christian Mørk	Eier seksjon 35	2024 - 2026
Varamedlem	Arvid Håkelien	Gamlehagen 19	2025 - 2026

Valgkomité for ett år:
Arvid Håkelien, leder, Gamlehagen 19
Lise Bakke, Gamlehagen 19
Anne-Lise Fosshaug, Gamlehagen 15
Lars-Erik Ståhl, Gamlehagen 19

Styret konstituerte seg i møte 8. mai 2025.

Styret besluttet at varamedlemmet skal delta i styrets daglige drift.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 74 eierseksjoner (bruksenheter).

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til avtale ivaretatt av Enqvist Boligforvaltning AS. Den daglige forretningsførsel ble ivaretatt av boligforvalter Hassan Hashi.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID OG AKTIVITETEN I SAMEIET

Styret har i 2025 avholdt 5 styremøter og behandlet 46 saker. Styret har i perioden også hatt løpende kontakt pr telefon, e-post og samtaler. Styrets årlige befaring av fellesarealer og uteområdet ble foretatt 18. august 2025.

Vårdugnaden ble avviklet 12. mai med etterfølgende sosialt samvær.

Service- og leveringsavtaler

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

Leverandør:	Ytelse/tjeneste:	Avtale inngått	Utgift 2024	Utgift 2025
Enqvist Boligforvaltning AS	Forretningsførsel.	2020	106 900	110 600
BDO AS	Revisjon.	2003	10.300	15 500
Niwi Miljøtiltak AS	Rengjøring avfallsbeholdere i avfallsrommene, p t 2 g pr år.	2020	5.800	6 000
Honeywell Life Safety AS	Service av brannalarmanlegget en gang pr år.	2006	16.300	17 000
Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	Direkteoverføring til brannvesenet ved utløsning av brannalarm.	2006	116.400	118 900
AddSecure AS	Sender brannalarm til brannvesenet. Abonnement.	2006	4 600	4 800
KeyLink AS	Service nøkkelboks brannvesen og linjesjekk.		1.800	1 900
Monterings-Service AS Norport	Service garasjeportene.	2008	3.800	3 800
Coor Service Management AS	Vaktmestertjeneste. Tilsyn med eiendommen etter fastsatt plan.	2012	156.600	173 000
BYVASK DRIFT Fjelltveit	Renhold fellesareal, trappeganger og utleieleiligheten.Vindusvask. Skruring og boning. Polering gulv.	2017	182 500	187 400
Leko Matter AS	Leiematter inngangspartier.	2017	18 000	16 400
Gårdreform snø og grønt AS	Gartnerarbeid og plenklipping.	2016	114.000	119 100
Gårdreform snø og grønt AS	Snørydding og strøing. Vårfeiing.	2013	156 400	167 900
KONE AS	Serviceavtale heisene.	2013	67 300	67 800
BMA Heisteknisk rådgivning AS	Kontroll leveranse service heis og reparasjoner i tråd med avtale.	2013	23 100	23 600
Heiskontrollen AS	Tredjemannskontroll av heisene (lovpålagt) hvert annet år.	2017	0	20 900
SpareBank1 Østlandet /Fremtind Forsikring	Fullverdiforsikring av eiendommen.	2020	210 400	257 400
Telenor	TV-anlegg og bredbånd.	2019	448 800	426 100
Sikkerhet & Design AS	Elektronisk nøkkellås inngangsdører.1)	2014	0	0
Assistent Partner AS	Portnertelefonanlegget. 1)	2016	0	0
Randem & Hübert A/S	Service vifter fellesarealer	2016	4 300	4 500
Nesodden Tak AS	Kontroll og evt reparasjon av tak	2023	3 900	8 500
Entilios AS	Leveranse strøm fellesområde 2)		76 900	60 300
Oslo kommune	Avgifter vann/avløp/renovasjon		386 200	602 900
HåkonRune Rør AS	Utekraner. Vinterstengning m m	2024	3 000	1 500
P-servirce AS	Parkeringskontroll besøksplasser	2024	0	0
Anticimex A/S	To rottefangerkasser i ett år	2024	22 100	0

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Heisene.
Heisleverandør er KONE A/S og sameiet har serviceavtale med leverandøren. Det foretas ettersyn og service av heisene to ganger årlig. Annethvert år foretas en lovfestet tredjemannskontroll av heisene og denne ble foretatt i 2025. Sameiets heiser er driftssikre og løpende utskiftinger/forebringer foretas. Sameiet har avtale med BMA Heisteknisk Rådgivning AS som kontrollerer fakturaenes riktighet og er styrets rådgiver i heistekniske saker.

Brannalarmanlegg/brannforebygging

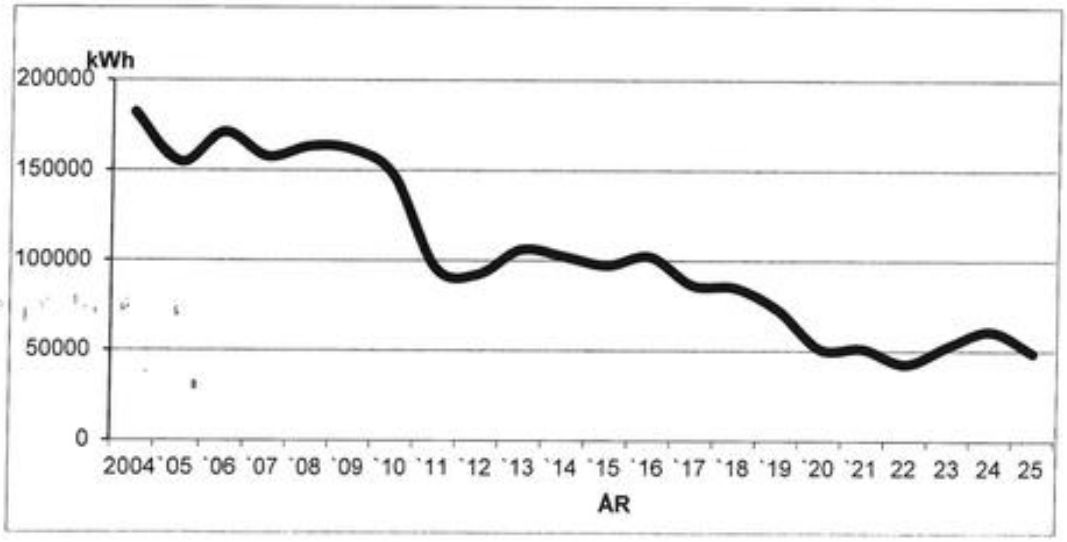
Brannalarmanlegget ble utløst på grunn av uaktsom het hele tre ganger i 2025. Seksjonseierne er blitt ilagt sameiets kostnader for disse unødige utrykningene med kr 1 513,75 per utrykning, alt i tråd med vedtektenes § 18 e).

Den er årlig service på brannanlegget ble utført 9. november 2025.

Internkontroll – Elektro

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

Energi/strømforbruk

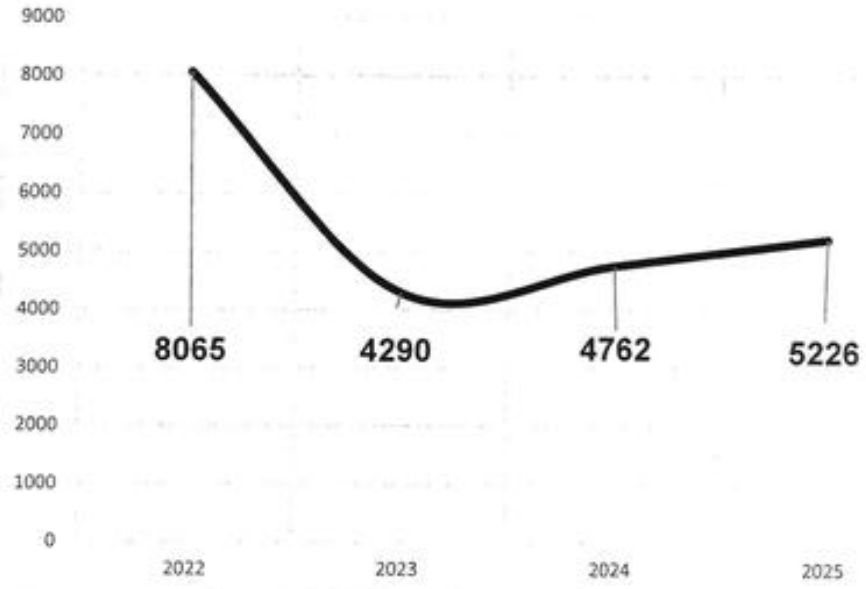


Strømforbruket var i 2025 på 48 930 kWh , en reduksjon på 11 874 kWh (15 %) i forhold til 2024.

Vann- og avløpsgebyr (kommunale avgifter)

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

Utgiften er faktisk forbruk av vann og avløp etter reelt forbruk i perioden 2023-2025, vises i diagrammene nedenfor. Forbruk 2022 er beregnet etter stipulert forbruk (før vannmåler).



Avregningen skjer i primo oktober måned. Dermed viser årsforbruket 2023 bare for 9 måneder.

Økningen i vannforbruk fra 2024 til 2025 er på 464 m^3 (ca 9 %) en kostnad på ca 33 000 kr.

Gjennomførte større vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og anskaffelser.

Årsmøtet 2025 vedtok i sak 4, Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035.

I 2025, det første året, ble det gjennomført tiltak i tråd med planen:

- Trepleie. Bl a ble to trær sør for Gamlehagen 23 felt.
- Det ble byttet til LED-lamper i garasjene Gamlehagen 19-21-23 og kjellerboder 17-19.
- Byttet til LED-lamper utelysene på stolpene og nye LED-lamper over garasjeportene.
- Automatiske døråpnere diverse kjellerdører m v. Samtidig måtte det legges opp til nytt elektronisk låssystem.

Disse tiltak beløp seg samlet til 1 047 500 kr.

Ellers er bare mindre nødvendige reparasjoner utført.

Vedlikehold er en løpende viktig oppgave. De siste ti år har sameiet i snitt brukt over 700 000 kr årlig til periodisk og løpende vedlikehold, tiltak og utbedringer. I tillegg kommer serviceavtaler slik som renhold, vaktmester, klipping av plen, snømåking osv for ca 700 - 800 000 kr årlig.

Forsikring

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

I 2025 ble ingen skader innmeldt til styret og forsikringsselskapet.

Norsk Huseierforening

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

Utleieleiligheten

Sameiet har en leilighet i underetasje Gamlehagen 19 til utleie. Se ordensreglene pkt 15. I 2025 ble utleieleiligheten leid ut, 14 døgn hele leiligheten, 16 døgn bare soverom, 12 leietakere, med samlet inntekt 13 362 kr.

Omsetning av seksjoner og utleie

I 2025 har styret fått melding om at ni seksjoner/bruksenheter er omsatt, fire toromsleiligheter, fire treromsleiligheter og en fireromsleilighet (toppetasje). Omsetningsprisen for disse ni seksjoner eksklusiv garasje-/parkeringsplass var omtrent 86 000 kr. per m^2.

En bruksenhet ble solgt for utleie, mens på den annen side ble en leilighet som var utleid kjøpt for at eier selv skulle bo i leiligheten. Totalt er det fortsatt 14 leiligheter registrert som utleide per 31. desember 2025 hvorav 6 er kommunale. Det er ingen endring i antall leiligheter som leies ut siden 2021.

GENERELT OM SAMEIET

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter var til sammen kr 3 898 163,-.

Driftsutgifter

De samlede driftsutgifter ble til sammen kr 3 893 003,-. Utgiftene til driften av sameiet har i sum vært som forutsatt. Vedlikeholdsarbeidene har blitt gjennomført som forutsatt og etter serviceavtalene. Det har vært noen mindre uforutsette reparasjoner med belastning i vedlikeholdspostene

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et overskudd på kr 61 813,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var kr 1 892 587,-.

Regnskapsoverskuddet og arbeidskapitalen avsettes i plasseringskontoen i Boligbanken (fond) til primært å gjennomføre *Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035,* behandlet i årsmøtet 2025 samt reserve for uforutsette havarier. Plasseringskonto gir per 31.12.25, 4,25 % rente med uttak 31 dager etter varsel uten gebyr for uttaket.

I tillegg til plasseringskontoen har sameiet en sparekonto som gir 3,5% rente per 31.12.25 og med 12 gebyrfrie uttak i året.

Til løpende drift har sameiet en brukskonto som ikke gir noen renter.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet *Kommentarer til budsjett for 2026.*

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Revisors beretning til årsregnskap 2025, se vedlegg til saker som skal behandles i årsmøtet.

Felleskostnader 2025

Fra 1. januar 2025 økte felleskostnadene med 5,5 %. Innbetaling var per måned til kabel-TV og bredbånd, kr 522,-, fra 1. juli kr 587,-, direktevarsling til brannvesenet kr 145,- og garasje/-parkeringsplass til kr 120,-, alt i tråd med vedtektenes § 6.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Hovedtallene i styrets forslag til budsjett 2026 er:

Driftsinntekter 2026	kr	3 986 165,-
Driftsutgifter 2026	kr	3 153 484,-
Finansresultat 2026	kr	60 000,-
Resultat 2026	kr	892 681,-

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

Styret har lagt opp til en reserve på 1 mill kr for å kunne dekke opp plutselige og uforutsette reparasjonen og utbedringer. Disse midler står på en plasseringskonto.

Som nevnt i saken *Langtidsplanen for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035,* behandlet i årsmøtet 2025, bygger styret opp kapital for å møte de store kostnader til tiltak som må gjøres i 2028. Disse midler plasseres også på plasseringskontoen.

Drift og vedlikehold

De senere år er det blitt foretatt mange større arbeider på sameiets bygninger og uteområde. Årsmøtet 2025 vedtok en plan for kommende års vedlikehold (tiltak). I 2026 og 2027 planlegges ingen tiltak. Oppførte midler til vedlikehold i budsjettet dekker opp serviceavtaler og eventuelle skader/reparasjoner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Sameiet kan lite gjøre med de kommunale avgifter/gebyrer. Vanngebyret øker med 34,7 % og avløpsgebyret med 9,8 % fra 2025 til 2026. Renovasjonsgebyret økes med 6 %. I tillegg kommer mva.

Fra 1. juli 2025 er mva for vann- og avløpsgebyr redusert fra 25 % til 15 %.

Fra 2025 til 2026 øker kostnadene for de kommunale avgifter for sameiet med ca 130 000 kr. Dette er et anslag i og med at sameiet betaler vannforbruk etter det faktiske forbruk (målere).

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

Energikostnader

Styret har inngått strømleveranse etter *Norgespris,* det vil si at all strømleveranse betales til en fast pris, 50 øre per forbrukt kWh inkl mva. Avtalen er bindende og utløper 31.12.2026. I tillegg kommer abonnementsavgifter, påslag fra strømleverandør, nettleie osv.

Økning felleskostnader m m

Styret har vedtatt i tråd med vedtektenes § 6 følgende satser gjeldende fra 1. januar 2026:

1. Innbetaling til felleskostnader økes med 3,1 %.
2. TV-/bredbånd settes til kr 473,- per seksjon per måned.
3. Direktevarsling brann settes til kr 149,- per seksjon per måned.
4. Garasjeplass og parkeringsplass ute settes til kr 124,- per plass per måned.
5. Refusjon feieravgift settes til kr 25,- per pipeløp per mnd.

Oslo, 23. mars 2026

Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal

Espen Amundsen

Steinar Rein

Steinar Rein

Per Christian Mørk

SAK NR 1

KONSTITUERING

a) Valg av møteleder
b) Godkjenning av de stemmeberettigede
c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
d) Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.

Forslag til vedtak fremmes i møtet.

SAK NR 2

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Se årsrapporten sidene 3 – 9.

Styret foreslår slikt vedtak:
Årsrapport 2025 gjennomgått og tas til etterretning.

SAK NR 3

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Se sidene 7 og 8 samt sidene 11 - 16. Forretningsfører vil gjennomgå årsregnskapet.
Revisjonens beretning se de siste sidene (fra side 27).

Styret foreslår slikt vedtak:
1. Regnskapet viser et overskudd på kr. 61 812,- og en egenkapital på kr 1 892 581,-.
2. Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
3. Regnskapet 2025 godkjennes.

Resultatregnskap

Nyhagen boligsameie

BankID Signing Nordal, Bjørnar 2026-03-27
BankID Signing Amundsen, Espen 2026-03-27
BankID Signing MØRK, PER CHRISTIAN 2026-03-27
BankID Signing Rein, Steinar 2026-03-27

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 230 748	3 230 414	3 062 004
Andre inntekter	2	667 415	694 918	658 079
Sum driftsinntekter		**3 898 163**	**3 925 332**	**3 720 083**
Styrehonorar		295 000	220 000	220 000
Andre personalkostnader	3	41 595	31 000	31 020
Kommunale avgifter		602 908	598 700	372 044
Vedlikehold	4	1 501 986	1 131 100	756 647
Kollektiv avtale TV/bredbånd		426 061	463 600	448 790
Driftskostnader	5	618 107	707 900	645 107
Honorarer	6	130 838	138 000	118 301
Forsikring		257 396	235 600	210 383
Andre kostnader	7	19 112	57 400	40 026
Sum driftskostnader		**3 893 003**	**3 583 300**	**2 842 318**
Driftsresultat		**5 160**	**342 032**	**877 765**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	56 653	0	1 711
Finanskostnader		0	0	35
Netto finansresultat		**56 653**	**0**	**1 676**
Årets resultat		**61 813**	**342 032**	**879 442**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		61 813	0	879 442
Sum overføringer		**61 813**	**0**	**879 442**

Balanse

Nyhagen boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		19 205	33 600
Forskuddsbet. kostnader		103 575	113 641
Andre fordringer	9	347 441	0
Bankinnskudd mv.	10	1 618 140	1 758 907
Sum omløpsmidler		**2 088 362**	**1 906 147**
Sum eiendeler		**2 088 362**	**1 906 147**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**11**		
Annen egenkapital		1 892 581	1 830 768
Sum egenkapital		**1 892 581**	**1 830 768**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		46 862	22 833
Leverandørgjeld		66 307	44 340
Påløpte kostnader		72 037	8 207
Annen kortsiktig gjeld		10 575	0
Sum kortsiktig gjeld		**195 781**	**75 380**
Sum gjeld		**195 781**	**75 380**
Sum egenkapital og gjeld		**2 088 362**	**1 906 147**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Nyhagen boligsameie

Bjørnar Nordal Styrets leder	Steinar Rein Styremedlem
Espen Amundsen Styremedlem	Per Christian Mørk Styremedlem

SAK NR 4

REGULERING AV LEIESATSER UTLEILIGHETEN

Bakgrunn:
Leie av soverommet i fellesleiligheten er i *dag 325* kr per døgn, mens leie av både soverom og stue er 600 kr per døgn. Toalett med bad/dusj inngår i leien. Denne leie ble sist regulert januar 2023.

Konsumprisindeksen har økt fra januar 2023 til januar 2026 med 11 %.

Detaljer:
Foruten utleie til seksjonseiere brukes stue/møterom til faste aktiviteter i sameiet som mandagsklubben, bridgen og styremøter. Disse aktiviteter bruker stue/møterom gratis.

Det er kostnader ved bruk av utleieleiligheten slik som renhold, strøm, vann- og avløp osv. Selv om sameiet har renhold avtale om renhold av lokalene, må leietaker selv også utføre renhold etter bruken. Utleieleiligheten brukes pent og det er liten slitasje.

Inntekten i forbindelse med utleien utgjorde

- 2023 - 8 812 kr
- 2024 - 11 850 kr
- 2025 - 13 362 kr

I sameiets ordensregler under pkt 15, Bruk av utleieleiligheten, står det:

> *Årsmøtet fastsetter leieavgiften.*

Styret foreslår at leien av soverommet økes til kr 360,- per døgn, leie av både soverom og stue kr. 670,- per døgn. Leie av stue settes til samme leiepris som soverom. Leien inkluderer bruk av toalett og bad.

Konsekvenser:
Det blir ingen store konsekvenser ved ikke å øke leien, men driftskostnadene for utleieleiligheten har i løpet av disse år økt og disse økte kostnader bør dekkes inn.

Styrets forslag til vedtak:
I sameiets fellesleilighet fastsettes fra 1. juni 2026 leien av

- soverom med toalett og bad, kr. 360,- per døgn
- soverom og stue med toalett og bad, kr 670,- per døgn
- stue med toalett, kr 360,- per døgn

Bruk av stue/møterom i forbindelse med aktiviteter blant sameiets seksjonseiere og beboere er gratis.

SAK 5

TILTAK 2026 – FELLING FIRE TRÆR LANGSMED T-BANEN OG TUJAHEKKEN NORD FOR GAMLEHAGEN 15

Bakgrunn:
a) Fire trær langsmed T-anen har så dårlige vekstvilkår at de har stagnert i sin vekst og anbefales fjernet.
b) Nord for Gamlehagen 15 er det en høy tujahekk som er til sjenanse for beboerne.

Detaljer:
Vedtektens § 13 Utvendig fellesarealer, pkt b) står det:

> *Felling av trær skal godkjennes av årsmøtet om ikke trærne er i en slik befatning at felling må skje umiddelbart av sikkerhetsmessige grunner og etter at styret har tillatt dette.*

a) Denne sak er en ren formalitet, fjerne inntil fire trær, plantet av utbygger langsmed T-banen for ca 25 år siden. Trærne har hatt dårlige vekstvilkår, stagnert i veksten, har lite grener og blader. Etter styrets mening bør disse trær fjernes.

b) Nord for Gamlehagen 15 er det fra omkring 2003 plantet noen tujaplanter på fellesområdet. Hvem som har plantet disse vites ikke. Tujaplantene har vokst seg høye, opptil 3. etg. Disse har styret fått signaler om at er til sjenanse. Felling av disse tujaplantene legges frem for årsmøtet til avgjørelse.

I vedtektens § 14 c) står det:

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

Trær og busker som er høyere enn to meter og som er plantet på seksjonseierne i 1. etg sitt eksklusive uteområde, vil dette kreve en annen prosedyre. Bl a skal seksjonseier selv gis anledning til å ordne forholdet etter å ha blitt oppmerksom på avviket. Se ellers vedtektens § 14 d).

I og med at det i sameiets vedtekter står at årsmøte skal godkjenne felling av trær, herunder tujaplantene, legges derfor dette frem for årsmøtet. Fellingen foretas under vårdugnaden, eventuelt med hjelp av en trefeller (kostnad 5 – 10 000 kr).

Konsekvenser:
Ingen konsekvenser utenom at «stygge» trær felles. I og med at fellingen skjer som dugnad kan dette muligens bli en billig kostnad for sameiet.

Styrets forslag til vedtak:
a) Inntil fire trær langsmed T-banen felles under vårdugnaden.
b) Tujaplantene plantet på sameiets areal nord for Gamlehagen 15 fjernes under vårdugnaden, eventuelt med bistand fra en trefeller.

SAK NR 6

TILLEGG TIL ORDENSREGLENS PKT 15 c).

Bakgrunn:
Et spørsmål som har dukket opp under leie av utleieleiligheten var spørsmålet om hund kunne medtas. Etter styrets mening bør dette ikke tillates. Derfor foreslås en ny setning i ordensreglenes kpt. 15 c).

Detaljer:
En seksjonseier leide utleieleiligheten og spurte om hund kunne medtas. Det var ingen regel som nektet dette. Imidlertid ble dette ikke aktuelt, men styret foreslår å legge til en setning til ordensreglens pkt 15 c) slik: *Kjæledyr forbys.*

Pkt. 15 c) i ordensreglene vil dermed lyde slik:

> *Soverom med adgang til toalett/bad kan seksjonseiere leie sammenhengende inntil sju netter. Soverom med tilgang til toalett/bad skal primært brukes til overnatting for besøkende. Leietaker må selv holde sengetøy. Kjæledyr forbys.*

Ordensreglene til sameiet kan kun endres ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmer i årsmøtet.

Konsekvenser:
Styret mener at en hund skitner mer enn mennesker og enkelte har allergier ovenfor hund. Dermed forhindres allergiproblematikken ved at husdyr ikke tillates ved denne regel.

Styrets forslag til vedtak:
I ordensreglenes pkt 15 c) tilføyes: *Kjæledyr forbys.*

SAK 7

ENDRING AV VEDTEKTENS § 8 a)

Bakgrunn:
Vedtektens § 8 a) ble endret av årsmøtet 2022 ved at antall styremedlemmer ble redusert fra fire til tre. Det var en riktig beslutning på det tidspunktet, men i ettertid har det vist seg at dette var en forhastet beslutning slik utviklingen i sameiets beboersammenstning har utviklet seg. Styret vil derfor foreslå å øke antall styremedlemmer til fire og vedtektenes § 8 a) må derfor endres av årsmøtet.

Detaljer:
I årene forut for 2022 hadde sameiet et velfungerende styre med styremedlemmer av seksjonseiere som selv bodde i sameiet.

Imidlertid ønsket styret i 2022-2024 avløsning og ønsket at andre seksjonseiere som bor i sameiet om å overta styreverv. Dette viste seg særdeles vanskelig slik at styret fortsatte ett til to år til. Ingen vil være styreleder og sameiet vedtok derfor i årsmøtet 2025 å leie inn styreleder.

Svakheten ved innleie av styreleder og at seksjonseiere i styret som selv ikke bor i sameiet, gjør at beboerne i langt mindre grad har for få styremedlemmer som kan følge opp de daglige oppgaver og utføre småoppdrag (bl a restarting av heisene ved driftsstopp, ordne dørpumper for inngangsdørene som ikke er blitt satt i normal drift etter bruk). Større og krevende oppgaver (tiltak) kan organiseres uavhengig av om seksjonseier bor i sameiet eller ikke, f eks kan også slike tjenester kjøpes.

En innleid styreleder kan gjøre en vel så god jobb som en styreleder som bor i sameiet. Dagens teknologi gjør at dette kan fungere bra, men tilstedeværelsen av en styreleder som selv bor i sameiet er dog det beste for sameiet og beboerne. Bor styrelederen selv i sameiet kan vedkommende kunne følge med i sameiets drift i en helt annen grad enn innleid styreleder.

Det siste året, og til dels året forut, bodde styreleder selv ikke i sameiet. To av styremedlemmene var seksjonseiere som leide ut sin bolig. Det var bare et styremedlem og varamedlemmet, begge seksjonseiere, som selv bor i sameiet, altså bare to av fem. Dette er uheldig, jf det som skrevet over.

For å løse den daglige oppfølging tiltrådte varamedlemmet styret og deltok i styrets arbeid, dog uten stemmerett og det ansvar et styremedlem har i henhold til bl a Eierseksjonsloven.

Styret mener at for å få til en god kontinuitet i styrets arbeid bør det være fire styremedlemmer. Disse styremedlemmer velges for to år ad gangen slik at de to styremedlemmene som ikke er på valg ivaretar kontinuiteten. Nå er det bare et styremedlem som ivaretar kontinuiteten annethvert år. Det er en svakhet. Styreleder og varamedlem velges nemlig bare for et år ad gangen.

Ved å ha fire styremedlemmer, fortrinnsvis seksjonseiere som selv bor i sameiet, i tillegg til styreleder, kan varamedlemmet tiltre styret som styremedlem ved varig forfall av et styremedlem slik det var i perioden 2015 – 2024. Dog kan styret selv avgjøre om varamedlemmet skal være med i å løse oppgaver i sameiet. Styret foreslår derfor en ny

setning legges til i vedtekten: *«Styret avgjør selv om varamedlemmet skal delta i styrets arbeid.»*

I forbindelse med vedtektsendringen av § 8 a) foretas også en mindre justering ved at ordet *«verv»* utgår.

Konsekvenser:
I Nyhagen Boligsameie er alderen på seksjonseierne som bor i sameiet svært høy. Dette vanskeliggjør at de fleste av disse ikke har kapasitet til å delta i styrearbeidet. Det må derfor tilstrebe at flest mulig av styrets medlemmer er seksjonseiere som bor i sameiet og har interesse for å være med å styre drift og vedlikehold. Men det er fortsatt åpent til at andre utenfor sameiet kan inneha styreverv.

Konsekvensen av å øke antall styremedlemmer til fire vil bedre kontinuiteten i styrets arbeid og er bare positivt.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektens § 8 a) endres og lyder slik:

> Styrets sammensetning er 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Styrets velges av årsmøtet. Tjenestetiden for styreleder er ett år mens de øvrige styremedlemmer er to år. For å opprettholde kontinuiteten i styret velges to styremedlemmer for to år ved årsmøtet. Det velges også et varamedlem til styret for ett år. Styret avgjør selv om varamedlemmet skal delta i styrets arbeid. Styret fordeler seg imellom oppgavene.

SAK NR 8

OVERGANG FRA COAX-KABEL TIL FIBERKABEL- ETABLERING AV NY FIBERSTRUKTUD FOR TV OG BREDBÅND

Bakgrunn:

Nyhagen Boligsameie har i dag internett- og TV-leveranse via coax-infrastruktur. Denne løsningen fungerer per nå, men markedet er i ferd med å fase ut coax som teknologi. Ingen bredbåndsleverandører tilbyr nye coax-baserte løsninger, og sameiet vil på et tidspunkt måtte gå over til fiber for å sikre videre tilgang til internett- og TV-tjenester. Styret vurderer det som hensiktsmessig å gjennomføre denne overgangen nå, både av tekniske og økonomiske årsaker.

Detaljer/begrunnelse for styrets forslag:

1. Fremtidsrettet og stabil løsning

Fiber gir høyere kapasitet, lavere forsinkelse og bedre stabilitet enn coax. Selv om dagens løsning fungerer, øker kravene til nettkapasitet i takt med økt bruk av strømming, hjemmekontor, smarthusløsninger og generelt høyere datatrafikk. Fiber er den teknologien som vil være standard i årene fremover.

2. Gunstig økonomisk tidspunkt

Utbyggingskostnadene for fiber bæres i stor grad av leverandørene i dagens marked. etter hvert som coax fases ut, vil sameier som ikke har fiber måtte dekke en større del av kostnadene selv. Å gjennomføre overgangen nå innebærer derfor lavere økonomisk risiko.

3. Eierskap til infrastruktur og økt valgfrihet

Coax-infrastrukturen eies i dag av Telenor, noe som begrenser sameiets mulighet til å konkurranseutsette leverandørvalg. Ved etablering av fiber vil sameiet etter nedbetalingstiden eie infrastrukturen selv. Dette gir oss mulighet til å innhente tilbud fra flere aktører og sikre best mulig pris og kvalitet.

4. Reduksjon av prisrisiko

Sameiet har det siste året redusert kostnader betydelig, blant annet med tanke på en fremtidig overgang til fiber. Vi har samtidig mottatt varsel om en betydelig prisøkning fra dagens leverandør. Styret vurderer denne prisrisikoen som unødvendig høy dersom vi forblir på coax.

5. Uunngåelig overgang

Når coax-infrastrukturen må oppgraderes, vil sameiet uansett bli tvunget over på fiber. Fra 2026 vil ingen av de store aktørene (Viken Fiber, Telia, Telenor) tilby coax som ny løsning. Å vente kan derfor medføre både høyere kostnader og mindre gunstige avtalevilkår.

6. Avtalestruktur

Ved etablering av fiber inngås:

- En avtale om infrastruktur, som nedbetales over 6 år.
- En avtale om tjenesteleveranse, med maks 2 års bindingstid.

Regelverket er utformet for å hindre monopol, og bindingstiden på tjenesteleveransen kan derfor ikke overstige 24 måneder. Det vil likevel være økonomisk gunstig for sameiet å

benytte samme leverandør i hele nedbetalingsperioden for å unngå kostnader knyttet til utkjøp av infrastruktur.

7. Kostnader.
Ved inngangen til 2025 betalte seksjonseierne kr 522,- per måned for bredbånd og TV. Etter tiltak fra styret betaler vi i dag kr 445,- per enhet.

Styret har fått redusert pris for 2026 sammenlignet med 2025, men dette er midlertidig. En prisøkning fra 01.05.26 er allerede varslet.

Prisindikasjonen for fiber ligger på nivå med omtrent det vi betalte i 2024, ca 500 kr per måned.

8. Anleggsfasen
Etter valg av leverandør vil det normalt ta 4–5 måneder å innhente nødvendige kommunale tillatelser. Selve installasjonen er anslått å ta ca. 2 uker. Entreprenør vil jobbe oppgang for oppgang, og noe nedetid må påregnes.

Beboerne vil få god informasjon i forkant.

Konsekvenser og vurdering:

Styret vurderer at en overgang til fiber nå vil:

- sikre en moderne og stabil løsning for beboerne
- redusere økonomisk risiko
- gi sameiet kontroll over egen infrastruktur
- styrke vår forhandlingsposisjon i fremtidige avtaler
- forhindre økte kostnader ved en senere, uunngåelig overgang

Styrets forslag til vedtak:
Nyhagen Boligsameie etablerer fiberinfrastruktur i sameiet i tråd med tilbud innhentet av styret. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler om infrastruktur og tjenesteleveranse, samt til å gjennomføre prosjektet innenfor de økonomiske rammene som er presentert for årsmøtet.

SAK NR 9

FASTSETTELSE AV STYREHONORAR PERIODEN 2025- 2026

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

Detaljer:
Styret foreslår i sitt budsjett styrets honorar. I budsjett 2026 er dette foreslått til 225.000 kr og styret fordeler honoraret seg imellom.

Styremedlemmer gjør styrearbeidet som et frivillig arbeid og bør honoreres. Honorarets størrelse bør gjenspeile den arbeidsmengde styret har hatt den siste periode.

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

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

I årsmøtet 2025 ble innleid styreleder valgt. Innleid styreleder har i henhold til avtale utbetaling av styrehonoraret to ganger, ultimo 2025 og siste utbetaling etter årsmøtet 2026. Kostnadene til godtgjørelsen av innleid styreleder er innarbeidet i styrets forslag til budsjett 2026.

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

Styret forslag til vedtak:
Godtgjørelse styrehonorar settes til 225.000 kr.

SAK NR 10

BUDSJETT 2026

I tråd med vedtektenes § 7 d) legges styrets forslag til budsjett for 2026 frem for årsmøtet til behandling.

	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	*3 230 748*	3 330 557
Brannvarsling	*128 760*	123 200
Komm. avg. innkrevd fra eiere	*444*	1 200
Garasje	*96 288*	101 184
Postkasseskilt innkrevd fra eiere	*2 500*	0
Kabel-TV	*491 406*	420 024
Inntekter VIPPS inntekter utleieleilighet)	*13 362*	10 000
Driftsinntekter	***3 963 508***	**3 986 165**
Styrehonorar	*295 000*	225 000
Personalkostnader	*31 020*	31 704
Kommunale avgifter	*602 908*	716 668
VEDLIKEHOLD		
Vedlikehold bygning utv.	*8 500*	50 000
Vedlikehold utearealer	*262 776*	30 000
Vedlikehold og drift heis	*142 313*	176 000
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	*756 172*	10 000
Vedlikehold VVS	*9 378*	0
Vedlikehold elektro	*253 780*	12 000
Lyspærer, lysrør etc.	*3 450*	1 000
Vedlikehold garasjeanlegg	*5 811*	21 000
Vedlikehold, drift parkering	*381*	1 000
Vedl.hold ventilasjon	*4 479*	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	*138 359*	152 200
Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	*1 796*	2 000
Diverse vedlikehold	*0*	50 000
Fellesavtale tv/bredbånd	*426 061*	420 024
DRIFTSKOSTNADER		
Strøm fellesanlegg	*53 658*	81 965
Renhold	*190 424*	207 643
Matter	*16 388*	18 146
Annen renovasjon	*7 438*	0
Gressklipping	*0*	110 317
Snebrøyting, strøing, m.m.	*82 728*	121 452
Vaktmestertjenester	*172 995*	179 703
Data- Og Kontorutstyr	*2 576*	0
Porto	*0*	10 300
Honorarer	*130 838*	142 278
Revisjon	*15 538*	12 784

Forretningsførsel	*110 600*	114 029
Andel systemkostnader	*4 700*	4 846
Konsulenttjenester	*0*	10 619
Forsikring	*257 396*	317 784
Andre kostnader	*19 112*	65 300
Kontingenter	*800*	800
Styre- og årsmøter	*8 731*	18 600
Styreutgifter	*0*	12 400
Dugnader, Tilstelninger	*1 716*	8 000
Bankomkostninger	*7 582*	10 000
Diverse kostnader	*285*	15 500
Sum driftskostnader	***3 875 736***	**3 153 484**
Driftsresultat	***87 772***	**832 681**
Finansinntekter (renter)	***49 915***	**60 000**
Resultat	***137 687***	**892 681**

Styret utarbeidet forslag til budsjett i oktober 2025 og med kunnskap styret hadde om forventede kostnader. Budsjettet ble prisregulert med 3,1 %. Budsjettet er detaljert og synliggjør hvilket arbeid som ligger bak et godt budsjett.

Det legges ikke opp til tiltak/planlagte vedlikeholdsarbeider i 2026.

En liten kommentar som gjelder under gressklipping (driftskostnad) og vedlikehold utearealer. Gressklipping er budsjettert i 2026 under driftskostnader, mens utgiften er ført opp under vedlikehold utearealer for regnskap 2025.

Som det fremkommer av resultatet legges det opp til 892 000 kr. Overensstemmende med saken om langtidsplan for større vedlikeholdsarbeider (tiltak) 2025-2035, vedtatt i årsmøtet 2025, bygges opp nødvendig kapital og vil ved utgangen av 2026 være omtrent i tråd med planen.

I løpet av et år vil styret måtte foreta nødvendige justinger i budsjettet, men hovedlinjene i budsjettet følges.

Ellers vises til styrets kommentarer til budsjett 2026 skrevet på sidene 8 og 9.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets forslag til budsjett godkjennes.

SAK NR 11

VALG AV STYRE OG VALGKOMITÉ

Styret i Nyhagen Boligsameie har i perioden 2025 – 2026 bestått av:

- Bjørnar Nordal, styreleder fra 2014. Valgt for ett år. Innleid. På valg.
- Espen Amundsen, styremedlem fra 2024. Valgt for to år. På valg.
- Per Christian Mørk, styremedlem fra 2024. Valgt for to år. På valg.
- Steinar Rein, styremedlem fra 2025, valgt for to år. Ikke på valg.
- Arvid Håkelien, varamedlem fra 2025. Valgt for ett år. På valg.

I årsmøte 2025 ble det valgt en valgkomité for 1 år bestående av:

- Arvid Håkelien, Gamlehagen 19 (leder)
- Anne-Lise Foshaug, Gamlehagen 15
- Lars-Erik Ståhl, Gamlehagen 19
- Lise Bakke, Gamlehagen 19

På valg:

- Styreleder for ett år.
- To styremedlemmer for to år.
- Et styremedlem for ett år under forutsetning av årsmøtet samtykker i vedtektsendringen.
- Ett varamedlem til styret for ett år.
- Valgkomité.

Etter to avholdte møter har valgkomitéen kommet frem til følgende forslag til valg på nytt styre:

- Bjørnar Nordal som styreleder for ett år, innleid, gjenvalg.
- Espen Amundsen som styremedlem, gjenvalg for to år
- Per Christian Mørk som styremedlem for ett år, gjenvalg
- Yvonne Valvåg Ahlbeck som styremedlem for to år under forutsetning av årsmøtet samtykker i vedtektsendringen.
- Reidun Martol, varamedlem til styret for ett år

Valgkomiteen har ikke foreslått noen ny valgkomité. Styret foreslår derfor å velge valgkomité for 2 år. Styrets forslag er:

Marit Kristiansen, Gamlehagen 19, leder
Lars-Erik Ståhl, Gamlehagen 19
Anne-Lise Foshaug, Gamlehagen 15.

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Nyhagen Boligsameie
Tid: 13.april 2026 kl. 18:00
Sted: Lampesoter Kirke - Langbølgen 33,

1. Konstituering

- Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som protokollfører.
- 29 seksjoner var fremmøtt.2 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Lars- Erik Ståhl ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

2. Styrets årsrapport for 2025
Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 61 813 og en egenkapital på kr 2 088362, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

4. Regulering av prisene i utleieleiligheten

Styrets forslag til vedtak:

I Sameiets fellesleilighet fastsettes fra 1.juni 2026 leien av

- Soverom med toalett og bad, kr 360,- per døgn
- Soverom og stue med toalett og bad, kr 670,- per person
- Stue med toalett, kr 360,- per døgn

Bruk av stuemøterom i forbindelse med aktiviteter blant sameiets seksjonseiere og beboere er gratis.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5. Tiltak 2026 - Felling 4 trær langsmed T-banen og Tujahekken Nord for Gamlehagen 15

Styrets forslag til vedtak:

a) Inntil fire trær langsmed T-banen felles under vårdugnaden.
b) Tujaplantene plantet på sameiets areal nord for Gamlehagen 15 fjernes under vårdugnaden, eventuelt med bistand fra trefeller

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

6. Tillegg til ordensregler ordensreglenes pkt 15 c)

Styrets forslag til vedtak:
I Ordensreglene pkt.15c) tilføyes: kjæledyr forbys

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

7. Endring av vedtektene § 8 a)

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene § 8 a) endres og lyder slik:
Styrets sammensetning er 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Tjenestetiden for styreleder er ett år mens de øvrige styremedlemmene er to år. For å opprettholde kontinuitet i styret velges to styremedlemmer for to år ved årsmøtet.
Det velges også et varamedlem i styret for ett år. Styret avgjør selv om varamedlemmet skal delta i styrets arbeid. Styret fordeler seg imellom oppgavene.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. Overgang fra Coax-kabel til fiberkabel-etablering av ny fiberstruktur for TV og bredbånd

Styrets forslag til vedtak:
Nyhagen Boligsameie etablerer fiberinfrastartur i sameiet i tråd med tilbud innhentet av styret. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler om infrastruktur og tjenesteleveranse, samt til å gjennomføre prosjektet innenfor de økonomiske rammene som presenteres i årsmøte.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

9. Fastsettelse av styrehonorar perioden 2025 – 2026

Styrets forslag til vedtak:

Godtgjørelser styrehonorar settes til 225.000 kr.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

10. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

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

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

11. Valg av styre og valgkomite

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørnar Nordal (innleid)	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Espen Amundsen	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Per Christian Mørk	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Reidun Martol	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Steinar Rein	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Yvonne Valvåg Ahlebeck	Valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

Årsmøtet godkjenner den innleide styreleder honoreres med kr 150 000,- fra april 2026 til april 2027. styret gis fullmakt til å inngå nærmere avtale

Valgkomite

Leder Marit Kristiansen	Valgt for 2 år i 2026
Medlem Anne – Lise Foshaug	Valgt for 2 år i 2026
Medlem Lars- Erik Ståhl	Valgt for 2 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet klokka 19.05.

Oslo 13.04.2026

Bjørnar Nordal Møteleder	Lars- Erik Ståhl Seksjonseier

SAK NR 4

LANGTIDSLAN FOR STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER (TILTAK) 2025-2035

Bakgrunn:

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

Aktuelle vedlikeholdsoppgaver er:

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

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

Detaljer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalkostnaden anslås til å være ca 250 000 kr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Nyhagen Boligsameie - Vedlikeholdstiltak 2025-2035

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

ORDENSREGLER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

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

1. INNLEDNING

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

2. RO OG OPPUSSINGSARBEIDER

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

3. BRANNVERN

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

4. SIKKERHET

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

5. FELLESAREALER

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

6. FELLESBODER OG PARKERING/PLASSERING AV SYKLER

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

7. UTEAREALER

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

8. BALKONGER OG TERRASSER

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

9. DYREHOLD

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

10. AVFALL

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

11. SKILTING OG NØKLER

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

12. BILBRUK PÅ SAMEIETS OMRÅDER

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

13. GARASJE OG PARKERING

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

14. GJESTEPARKERING

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

15. BRUK AV UTLEIELEILIGHETEN

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

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

16. TV/BREDBÅND

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

17. FORESPØRSLER, INFORMASJON, FORSLAG OG KLAGER

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

18. OPPFØLGING AV ORDENSREGLENE

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

19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

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

VEDTEKTER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Nyhagen Boligsameie.

§ 2. EIERFORHOLD

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

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

§ 3. FORMÅL

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

§ 4. SEKSJONSEIERNES (MEDLEMMENES) PLIKTER OG RETTIGHETER

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

§ 5. ERVERV OG UTLEIE AV SEKSJONER

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

§ 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

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

Styret fastsetter månedlig akontobeløp for å dekke opp felleskostnader.

Fellesinntekter inngår i sameiets regnskap.

Ellers legges eierseksjonslovens § 29 til grunn.

§ 7. ÅRSMØTET

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

§ 8. STYRET

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

§ 9. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

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

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

§10. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Eierseksjonslovens § 32 legges til grunn med følgende tillegg:

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

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

Eierseksjonslovens § 33 legges til grunn med følgende tillegg:

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

§ 12. FORSIKRING OG ERSTATNINGSANSVAR

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

§ 13. UTVENDIGE FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15. MONTERINGER PÅ FASADER. SOLAVSKJERMING.

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

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

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

§16. GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER (BILOPPSTILLINGSPLASSER)

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

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

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

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

Eierseksjonslovens § 26 legges til grunn. I tillegg gjelder:

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

§ 18. BRANNVERN

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

§ 19. KABEL-TV OG BREDBÅND

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

§ 20. LÅSER, NØKLER OG GARSJEPORTÅPNER

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

§ 21. TVISTER

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

§ 22. ENDRING AV VEDTEKTENE

Eierseksjonslovens § 27, annet avsnitt, legges til grunn.

Sak i styremøte 25.08.20, sak 66-2020.

Fastsettelse av "gebyr" for postkasseskilt m m

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

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

Bakgrunnen for endringen fremkommer i saksfremstillingen i sak 7.

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Seniorbo as
Kjørbokollen 30
1337 SANDVIKA

Dato: 25 NOV 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200101619-63 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GAMLEHAGEN	Eiendom:	159/366/0/0
Tiltakshaver:	Seniorbo as	Adresse:	Kjørbokollen 30, 1337 SANDVIKA
Søker:	Seniorbo as	Adresse:	Kjørbokollen 30, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GAMLEHAGEN

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

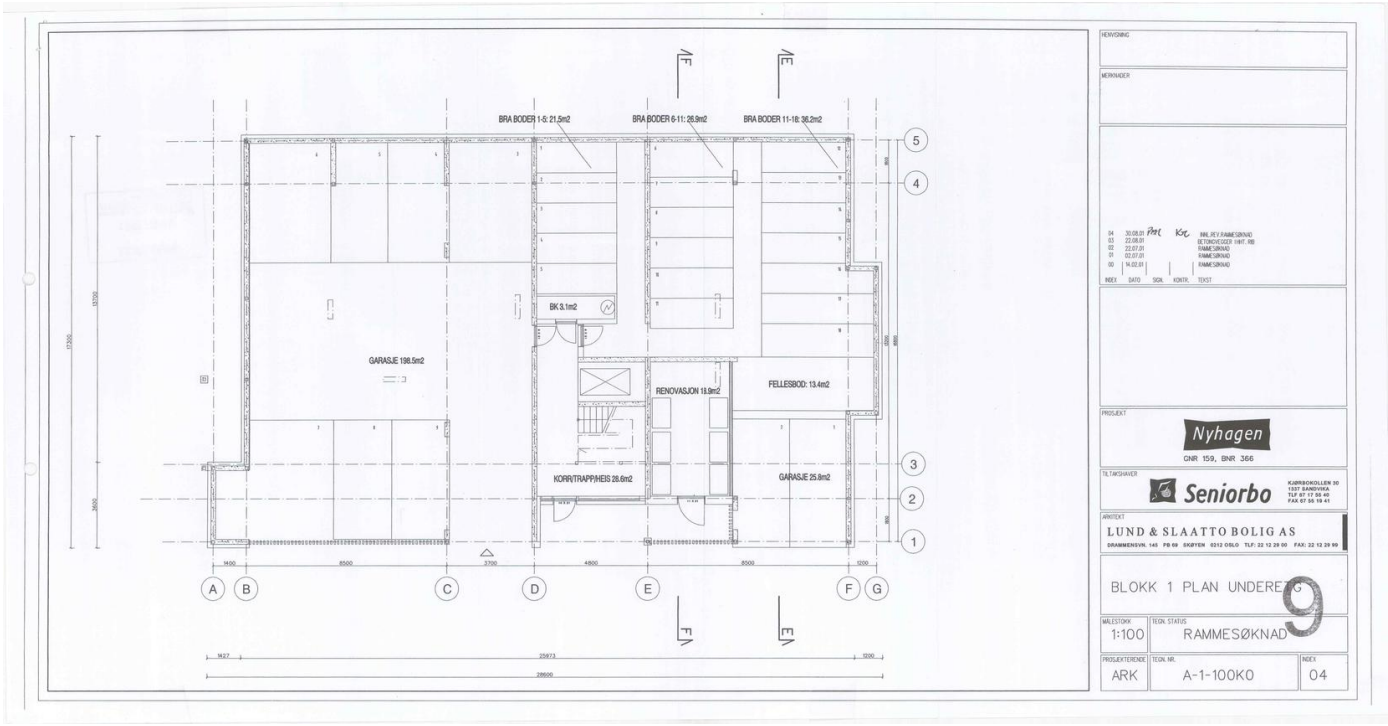
Kopi til: Tiltakshaver

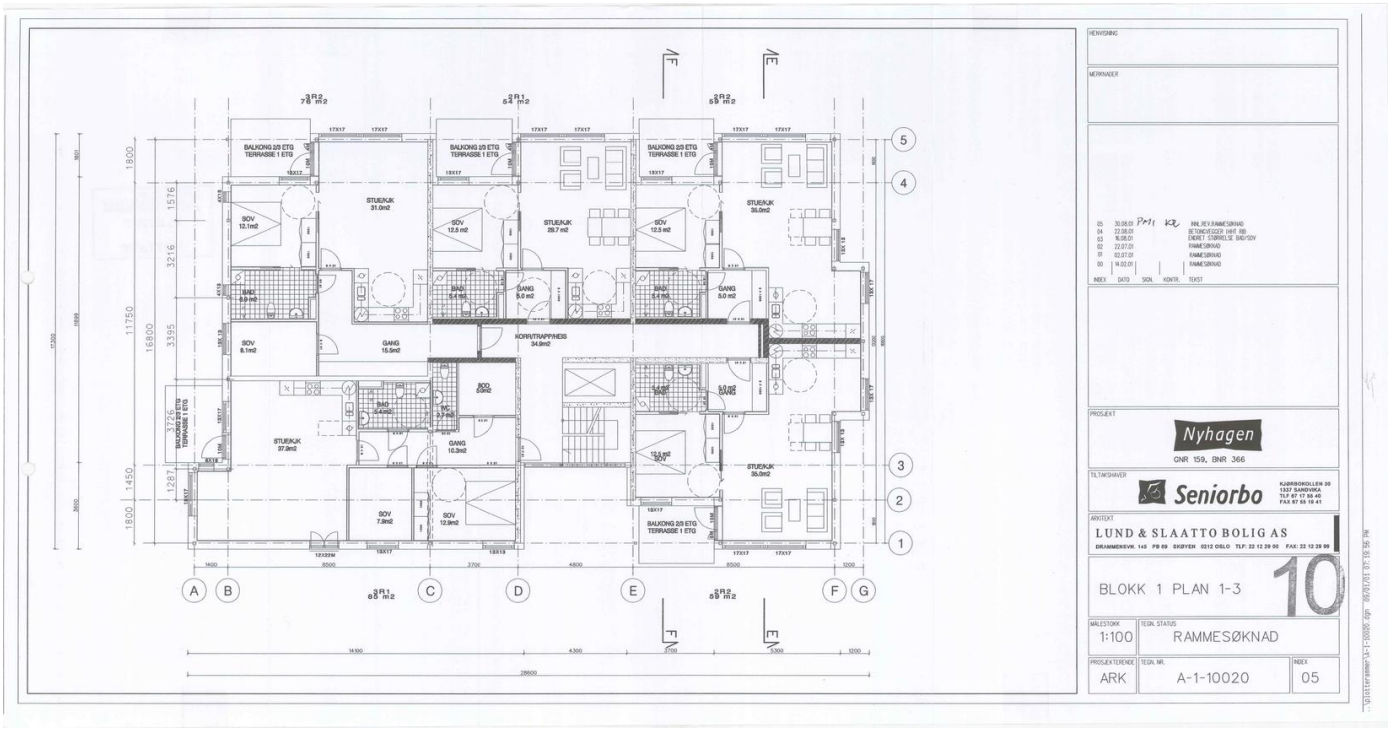
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

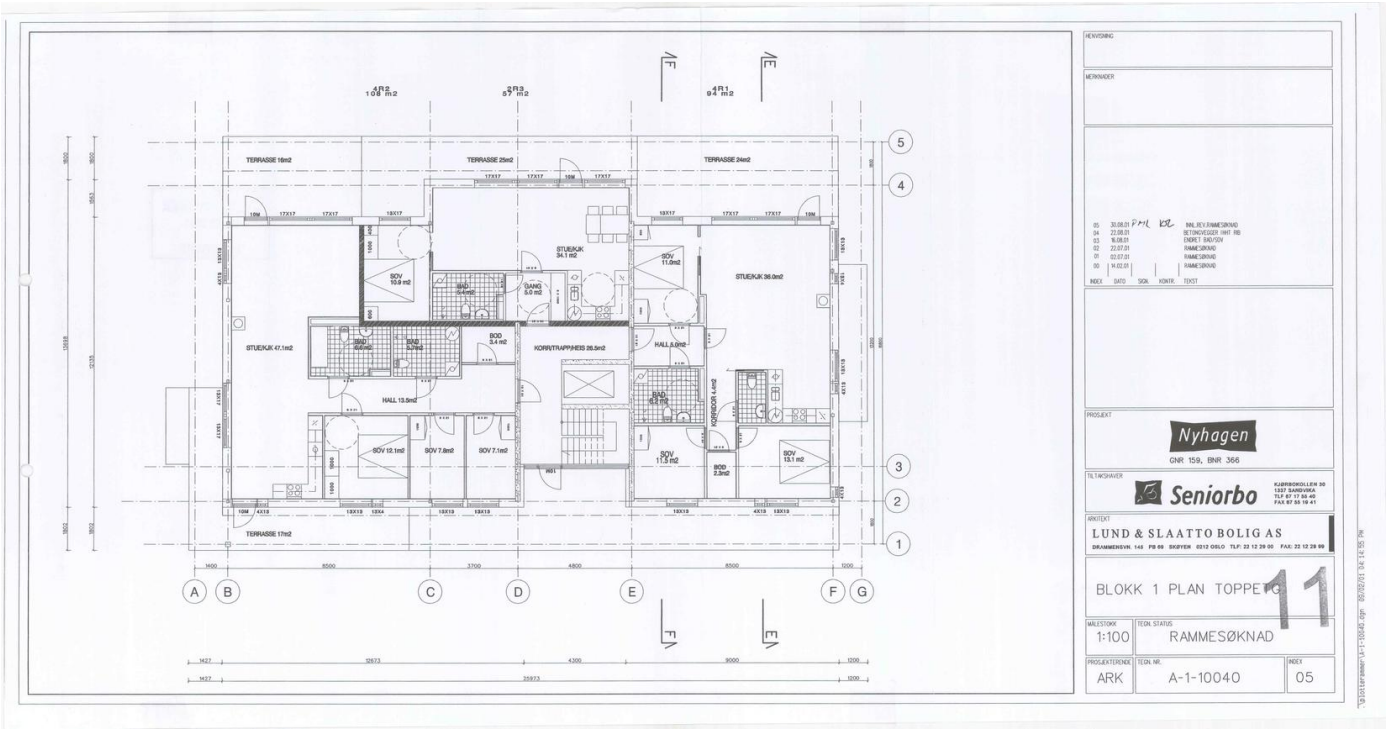
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

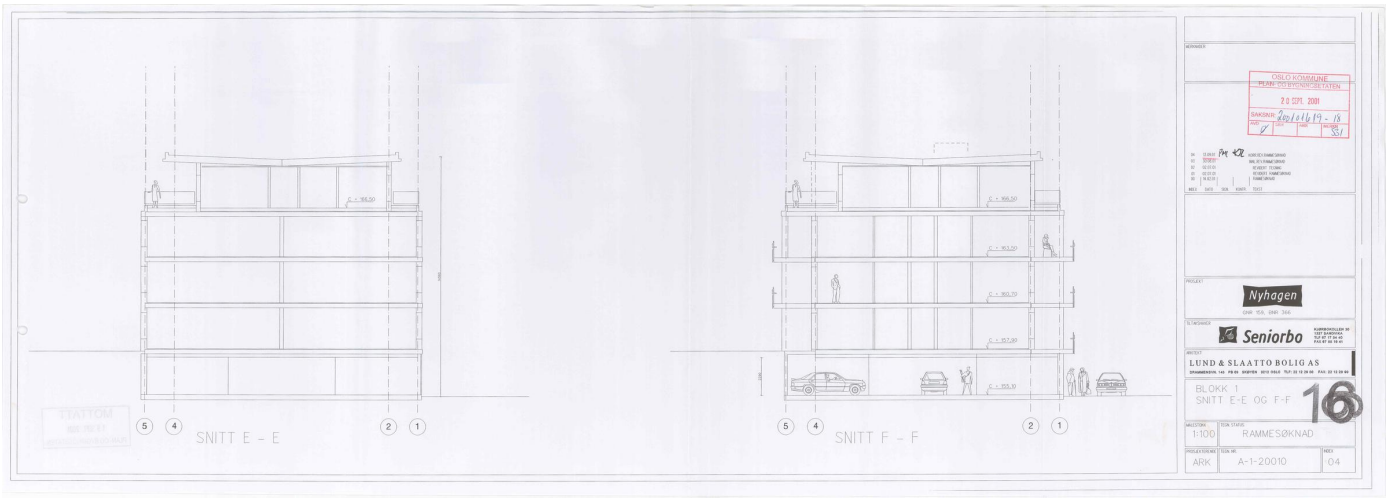
Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

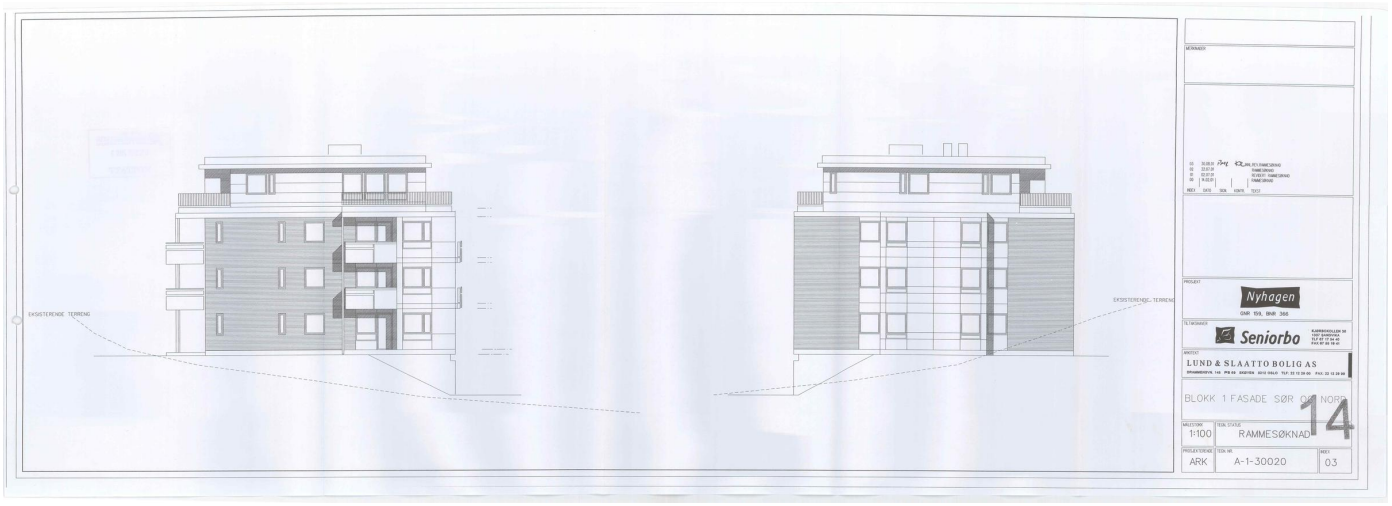

BRA BODER 1-5: 21.5m2
BRA BODER 6-11: 26.9m2
BRA BODER 11-18: 36.2m2
BK 9.1m2
GARASJE 198.5m2
RENOVASJON 19.9m2
FELLESBOD: 13.4m2
KORR/TRAPP/HEIS 28.6m2
GARASJE 25.8m2
A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
5
28600
25973
1427
1400
8500
3700
4800
8500
1200
17300
17300
2600
MERKNADER
04 30.08.01 Pet Kz MILJØV RAMMESØKNAD
03 22.08.01 BETONGVEGGER HØT. MB
02 23.07.01 RAMMESØKNAD
01 02.07.01 RAMMESØKNAD
00 14.02.01 RAMMESØKNAD
INDEX DATO SGN. KONTR. TEKST
PROSJEKT
Nyhagen
GNR 159, BNR 366
TILTAKSHAVER
Seniorbo
KJØRBOKOLLEN 30
1337 SANDVIKA
TLF 67 17 55 40
FAX 67 55 19 41
ARKITEKT
LUND & SLAATTO BOLIG AS
DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99
BLOKK 1 PLAN UNDERETG
9
MÅLESTOKK 1:100
TEGN. STATUS RAMMESØKNAD
PROSJEKTERENDE ARK
TEGN. NR. A-1-100K0
INDEX 04

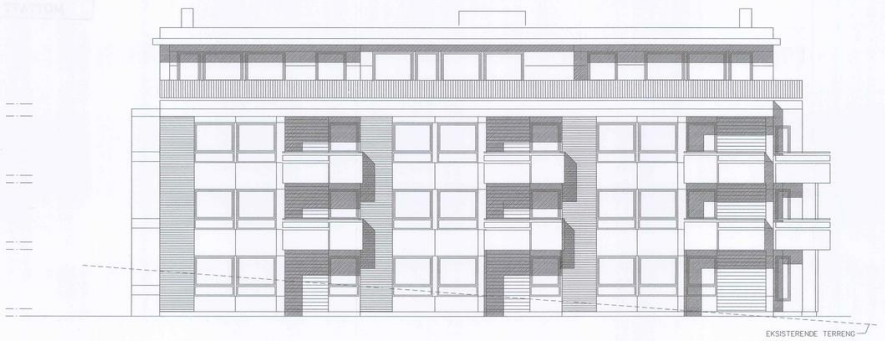

HENVISNING
MERKNADER
05 30.08.01 PRI KR MALJEVJENNESØKNAD
04 22.08.01 BETONGVEGGER IHHT RØ
03 16.08.01 ENDRET STØRRELSE BAD/SOV
02 22.07.01 RAMMESØKNAD
01 02.07.01 RAMMESØKNAD
00 14.02.01 RAMMESØKNAD
INDEX DATO SIGN. KONTR. TEKST
PROSJEKT
Nyhagen
GNR 159, BNR 366
TILTAKSHAVER
Seniorbo
KJØRBROKOLLEN 20
1367 SANDVIKA
TLF 67 17 55 40
FAX 67 55 19 41
ARKITEKT
LUND & SLAATTO BOLIG AS
DRAMMENSVN. 149 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 28 99
BLOKK 1 PLAN 1-3
10
MÅLESTOKK
1:100
TEGN. STATUS
RAMMESØKNAD
PROSJEKTERENDE
ARK
TEGN. NR.
A-1-10020
INDEX
05
STUE/KJK
SOV
BAD
GANG
KORRIDOR/TRAPP/HEIS
BALKONG 2/3 ETG
TERRASSE 1 ETG
WC
A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
5


TERRASSE 16m2
TERRASSE 25m2
TERRASSE 24m2
STUE/KJK 47.1m2
SOV 10.8 m2
BAD 5.4m2
GANG 5.0 m2
STUE/KJK 34.1 m2
BOD 3.4 m2
KORRIDOR 4.4m2
KORRTRAPPHUS 26.5m2
SOV 11.0m2
STUE/KJK 38.0m2
HALL 8.0m2
BAD 4.5 m2
KORRIDOR 4.4m2
HALL 13.5m2
SOV 12.1m2
SOV 7.8m2
SOV 7.1m2
SOV 11.3 m2
BOD 2.3m2
SOV 13.1 m2
TERRASSE 17m2
A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
5
8500
3700
4800
8500
1200
32873
4300
9000
1200
35973
Nyhagen
GNR 159, BNR 366
Seniorbo
LUND & SLAATTO BOLIG AS
BLOKK 1 PLAN TOPPETG
1:100
RAMMESØKNAD
ARK
A-1-10040
05


SNITT E - E
SNITT F - F
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
20 SEPT. 2001
Nyhagen
Seniorbo
LUND & SLAATTO BOLIG AS
BLOKK 1
SNITT E-E OG F-F
16
1:100
RAMMESØKNAD
ARK
A-1-20010
04


EKSISTERENDE TERRENG
REKVISISJON
MERKNADER
03 30.05.01 FML KR INNLEVERT RAMMESØKNAD
02 22.07.01 RAMMESØKNAD
01 02.07.01 RAMMESØKNAD
00 16.02.01 RAMMESØKNAD
INDEX DATO SIGN. KONTR. TEKST
PROSJEKT
Nyhagen
GNR 159, BNR 366
TILTAKSHAVER
Seniorbo
KJÆRBOKOLLEN 30
1337 SANDVIKA
TLF 67 17 86 40
FAX 67 55 10 41
ARKITEKT
LUND & SLAATTO BOLIG AS
DRAMMENSVN. 149 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99
BLOKK 1 FASADE ØST
13
MÅLESTOKK 1:100
TEGN. STATUS RAMMESØKNAD
PROSJEKTERENDE ARK
TEGN. NR. A-1-30010
INDEX 03


EKSISTERENDE TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
Nyhagen
GNR 159, BNR 366
Seniorbo
LUND & SLAATTO BOLIG AS
BLOKK 1 FASADE SØR OG NORD
1:100
RAMMESØKNAD
ARK
A-1-30020
03
14



HENVISNING

MERKNADER

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
03	30.08.01	Pm	kz	MINI REV.RAMMESØKNAD
02	22.07.01			RAMMESØKNAD
01	02.07.01			RAMMESØKNAD
00	14.02.01			RAMMESØKNAD

PROSJEKT

Nyhagen

GNR 159, BNR 366

TILTAKSHAVER

Seniorbo

KJØRBOKOLLEN 30
1337 SANDVIKA
TLF 67 17 55 40
FAX 67 55 19 41

ARKITEKT

LUND & SLAATTO BOLIG AS

DRAMMENSVN. 145 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 39 00 FAX: 22 12 39 99

BLOKK 1 FASADE VEST

15

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS	
1:100	RAMMESØKNAD	

PROSJEKTERENDE	TEGN. NR.	INDEX
ARK	A-1-30030	03



NORDGAVL BLOKK 1) NYHAGEN LSA 02.02.01



BLOKK 1 FASADE ØST OG NORD (GAVLER BLOKK 2/3 LIK

Vedlegg I 10

Oslo

68954

Gnr. 159 bnr. Lambertseter Sør. Blokkbebyggelse på hjørnet av Radarveien og Lambertseterveien.

68954 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.10.1954
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195403688
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-551

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

S-2230

Reguleringsplan for Radarveien fra Lambertseterveien og ca. 250 m sydover og for gangvei og byggeområde for boliger mellom Radar- veien og Hellinga.

S-2230 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701338
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Martine Fagerli Husum
Laget for: d.tran@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538079
Deres ref: 9409096

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 366.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 366.

GNR. 159 BNR. 366

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1997.

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

7836 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

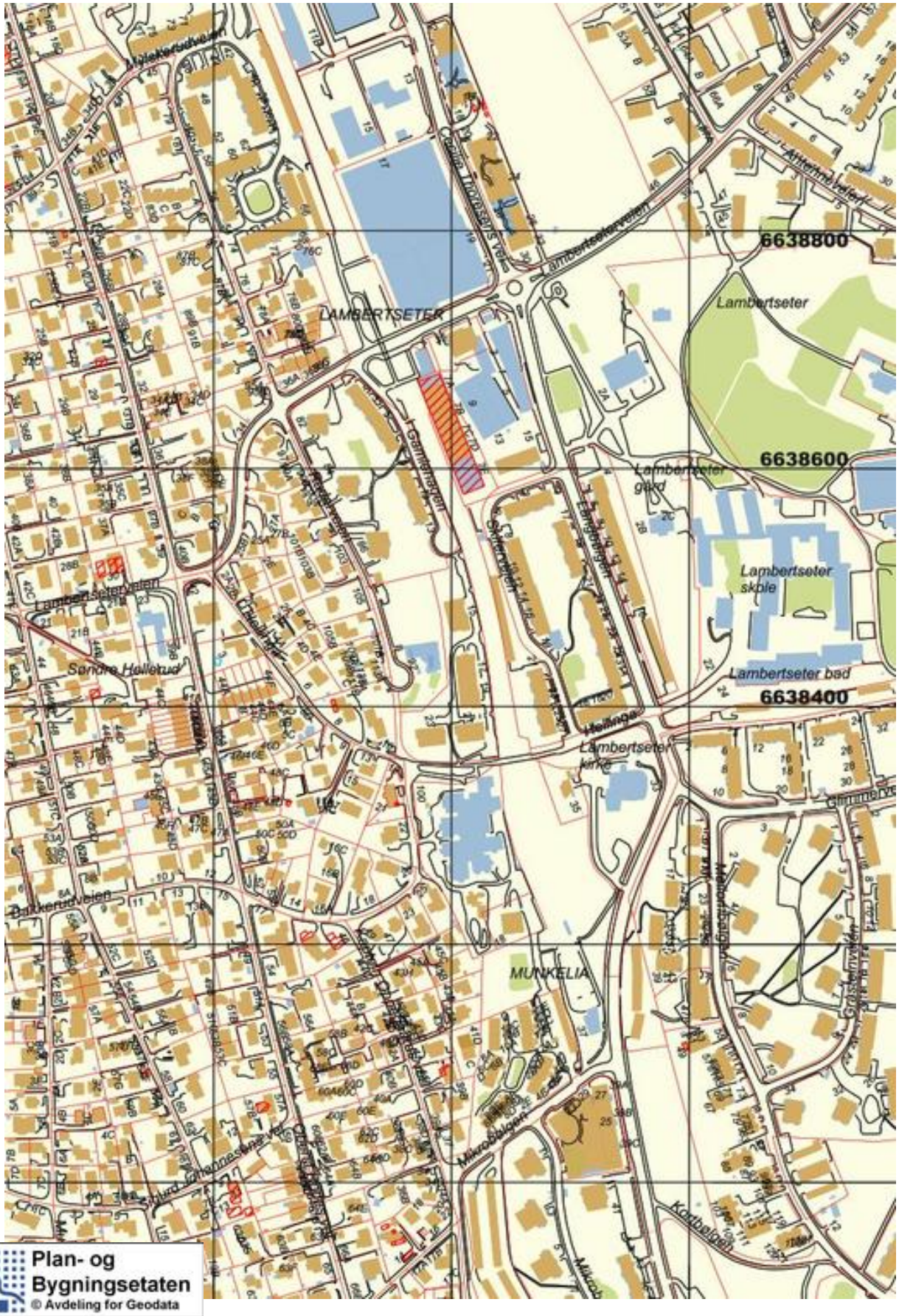
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


6638800
6638600
6638400
LAMBERTSETER
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter skole
Lambertseter bad
Lambertseter kirke
Lambertseterveien
Sørdre Halletuvei
Bakkeruveien
MUNKELIA
Mikrobåsen
Karlebotnveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

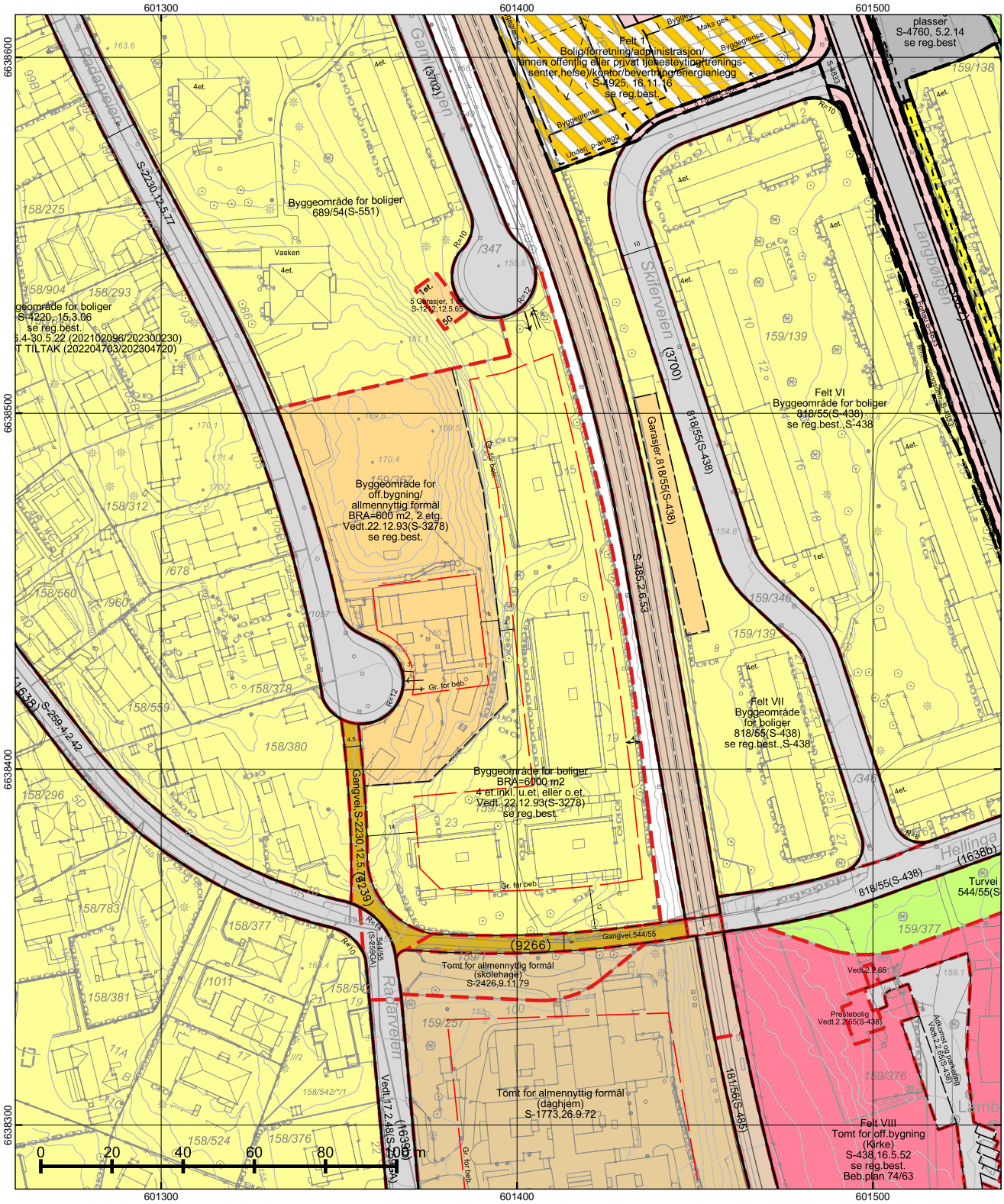
Reguleringskart

– 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: 161721/ 86538079
Adresse: Gamlehagen 15
Gnr/Bnr: 159/366
Deres ref.:
Kommentar:

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: 17.08.2026
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.

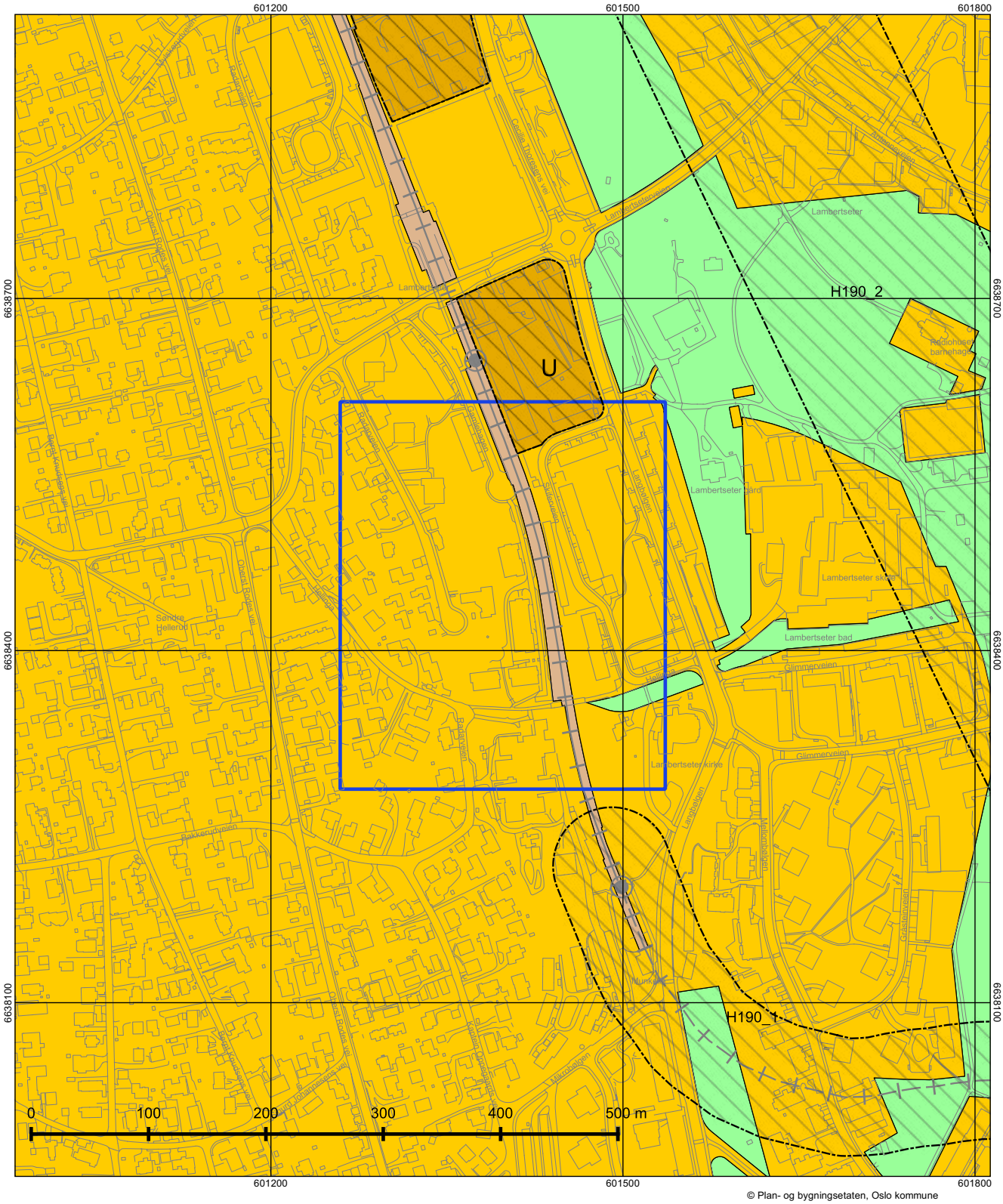
PlottID/Best.nr: 161721/ 86538079
Adresse: Gamlehagen 15
Gnr/Bnr: 159/366
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161721/86538079
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V140257

Endret regulering av Vei 3702 med svingplass.

V140257 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.02.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195702983
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

V221293

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

Vedtaksdato: 22.12.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199351848
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3278

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

(Endring vist med uthevet skrift)

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

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

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

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

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

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

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

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

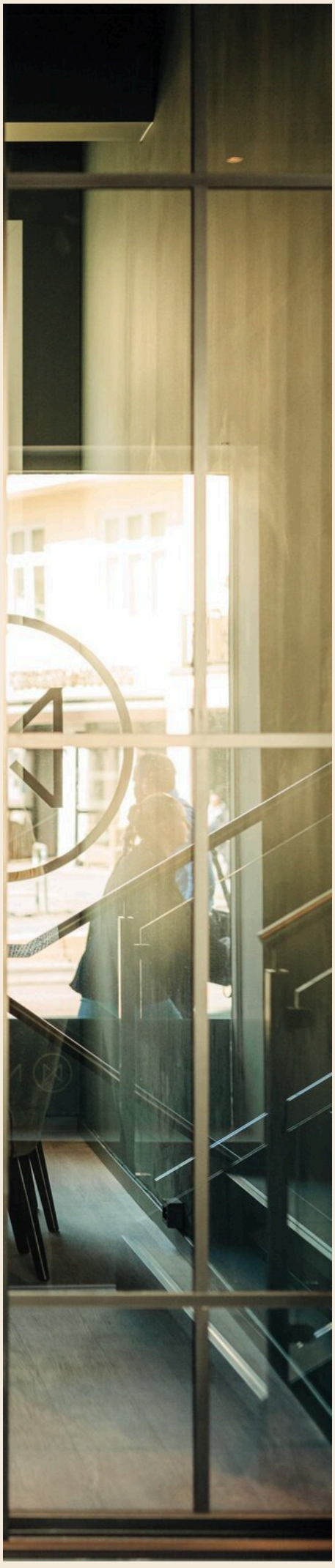
§ 8. Utomhusplanen må inneholde plan for egnede arealer for allsidig aktivitet for aldersgruppen 1- 7 år. Arealet skal ha et minimum areal på 100 m2 pr. 30 boligenheter. Arealet må ikke ligge på områder hvor støynivået overstiger 55dBA ekvivalent eller være utsatt for forurensning, trafikkfare eller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

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: 18-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamlehagen 15 1151 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 366, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renee Benedicte Løkke

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
renee@nordvikbolig.no
905 52 105