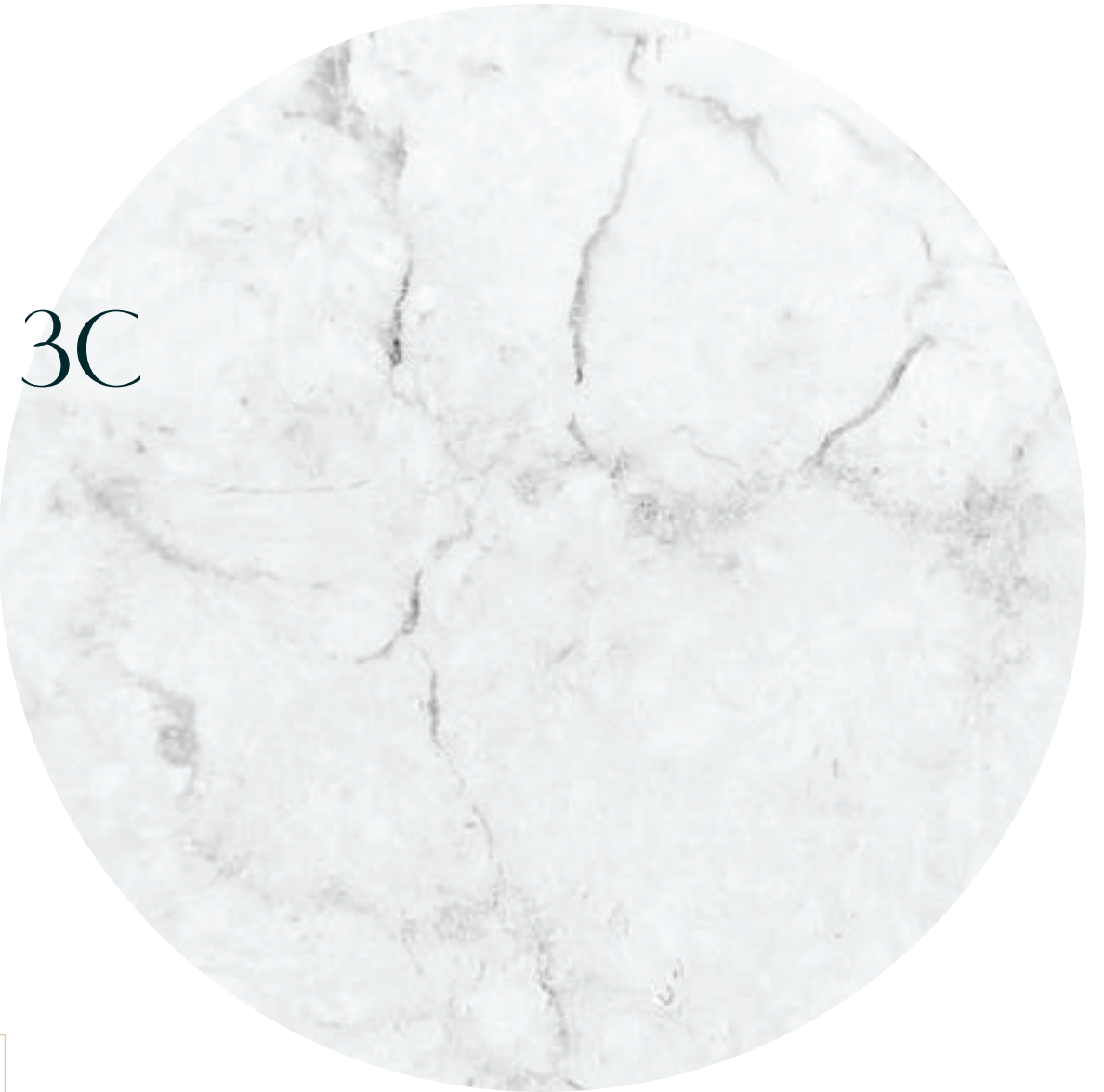


Galgeberg 3C



Velkommen til

Galgeberg 3C



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Galgeberg/Vålerenga

Lys 2-roms leilighet med god planløsning| Nytt kjøkken 2021| Fyring + v.vann| Perfekt førstegangskjøp| Nydelig gårdsrom

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	209 064,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	4 168 656,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 452,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1939

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


COCKTAILS


COCKTAILS



Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende og innbydende 2-roms med god planløsning og herlig atmosfære.

Leiligheten har originale tregulv, delikate fargetoner og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her får du et moderne kjøkken fra 2021 i åpen løsning mot stuen – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Beliggenheten er like sjarmerende som den er praktisk, midt mellom Vålerenga og Kampen, med koselige restauranter, spennende butikker og et utmerket kollektivtilbud like i nærheten.

Kvaliteter:

- Perfekt førstegangskjøp!
- Supersjarmerende og praktisk 2-roms
- Kjøkken fra 2021
- Fyring, varmtvann, kabel-tv/bredbånd inkl
- Godt drevet borettslag
- Hyggelig felles gårdsrom
- Tilgang til gjesteleilighet
- To boder
- Fellesvaskeri i kjeller
- God kollektiv transport

Arealer og innhold

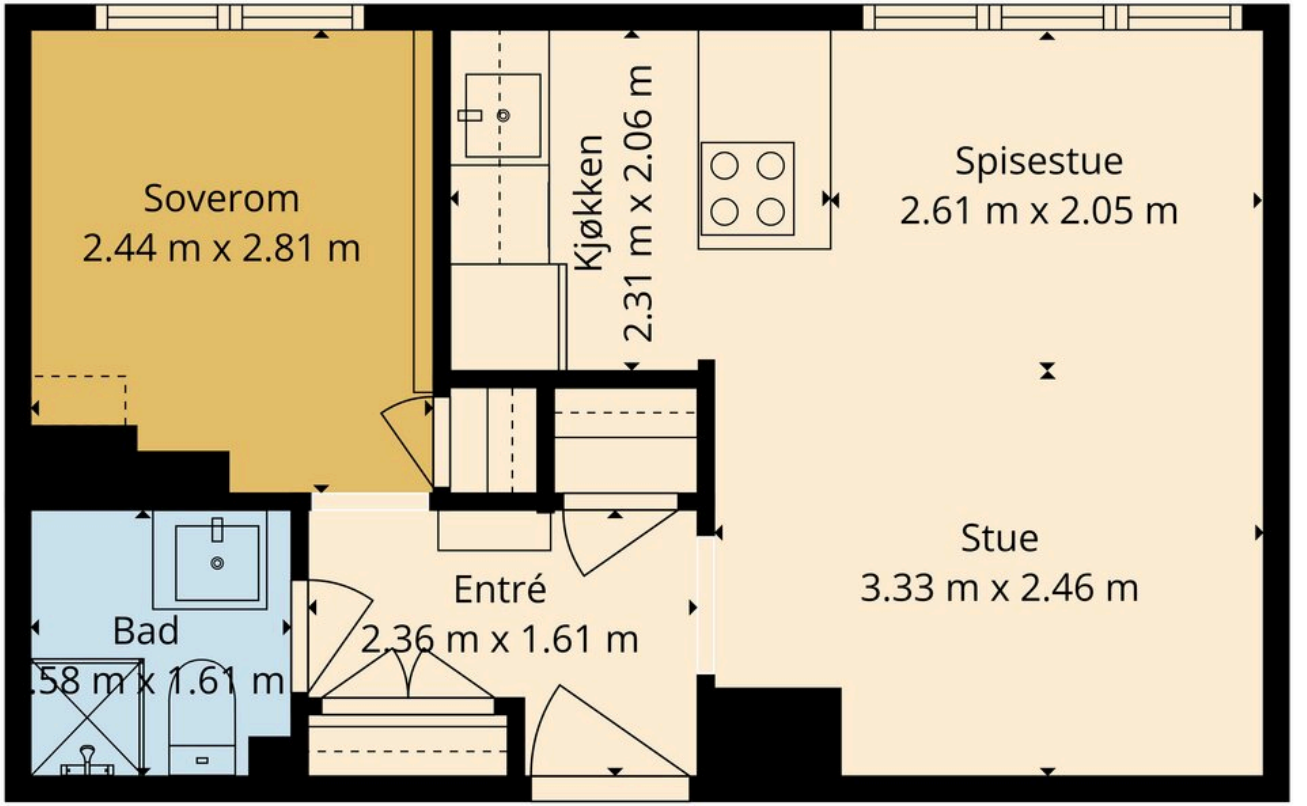
BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	40 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Forklaring av bilde/rommet









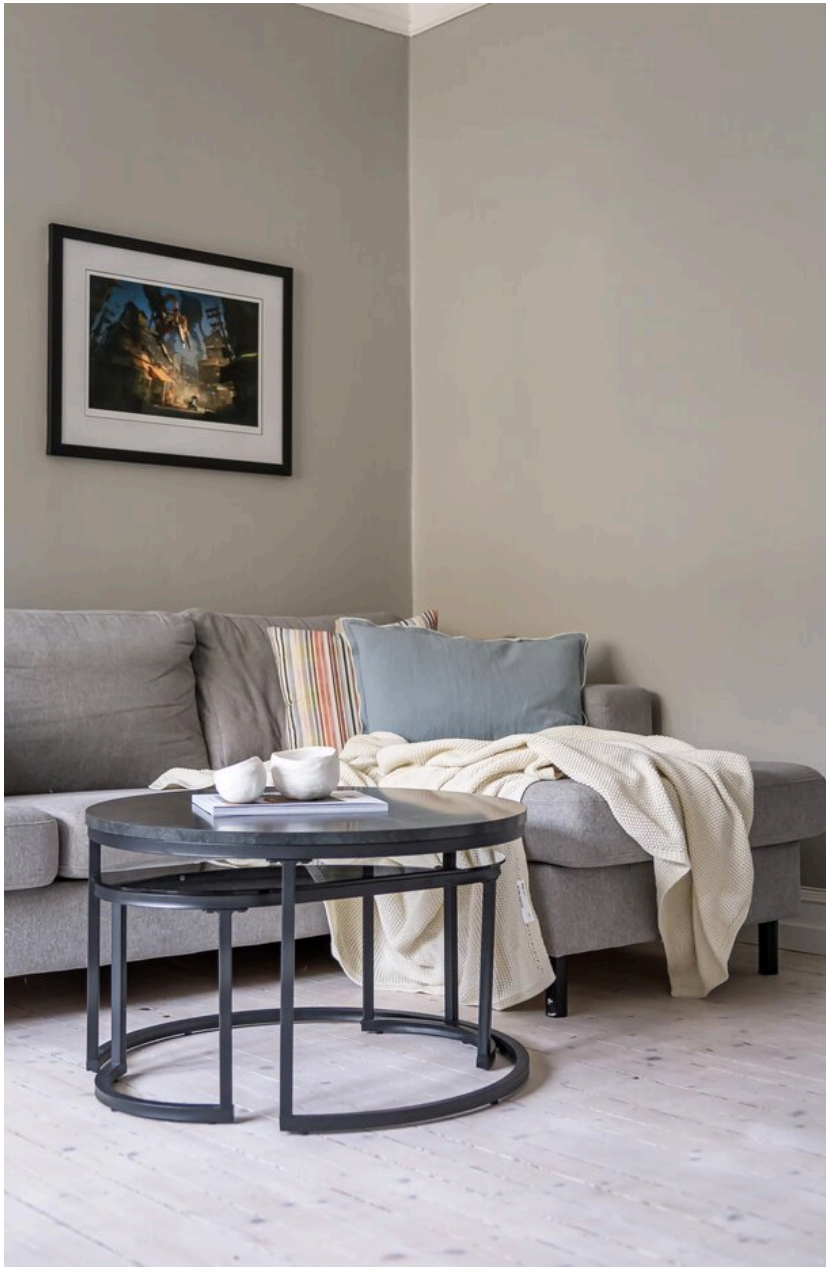

COCKTAILS


COCKTAILS


COCKTAILS




COCKTAILS









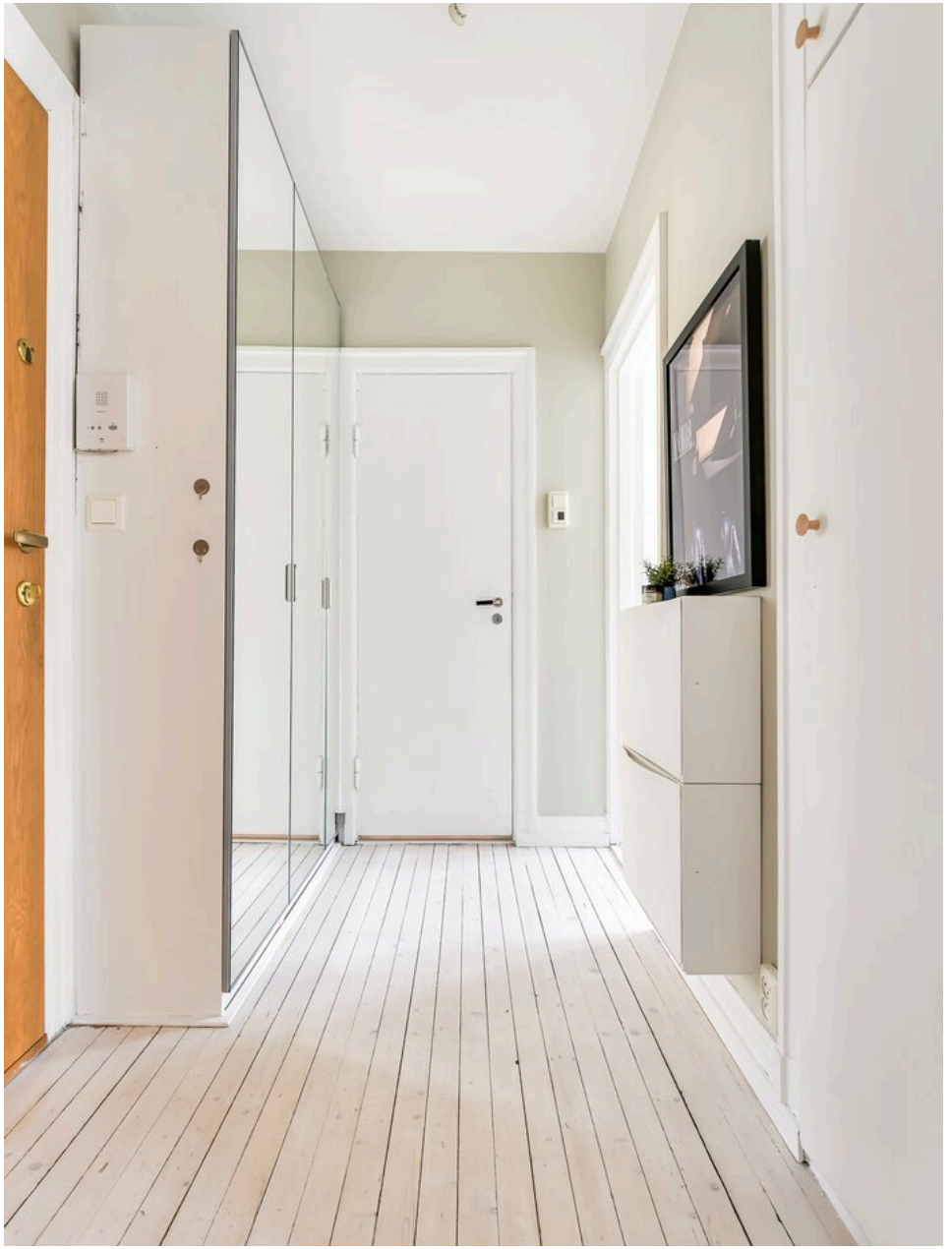


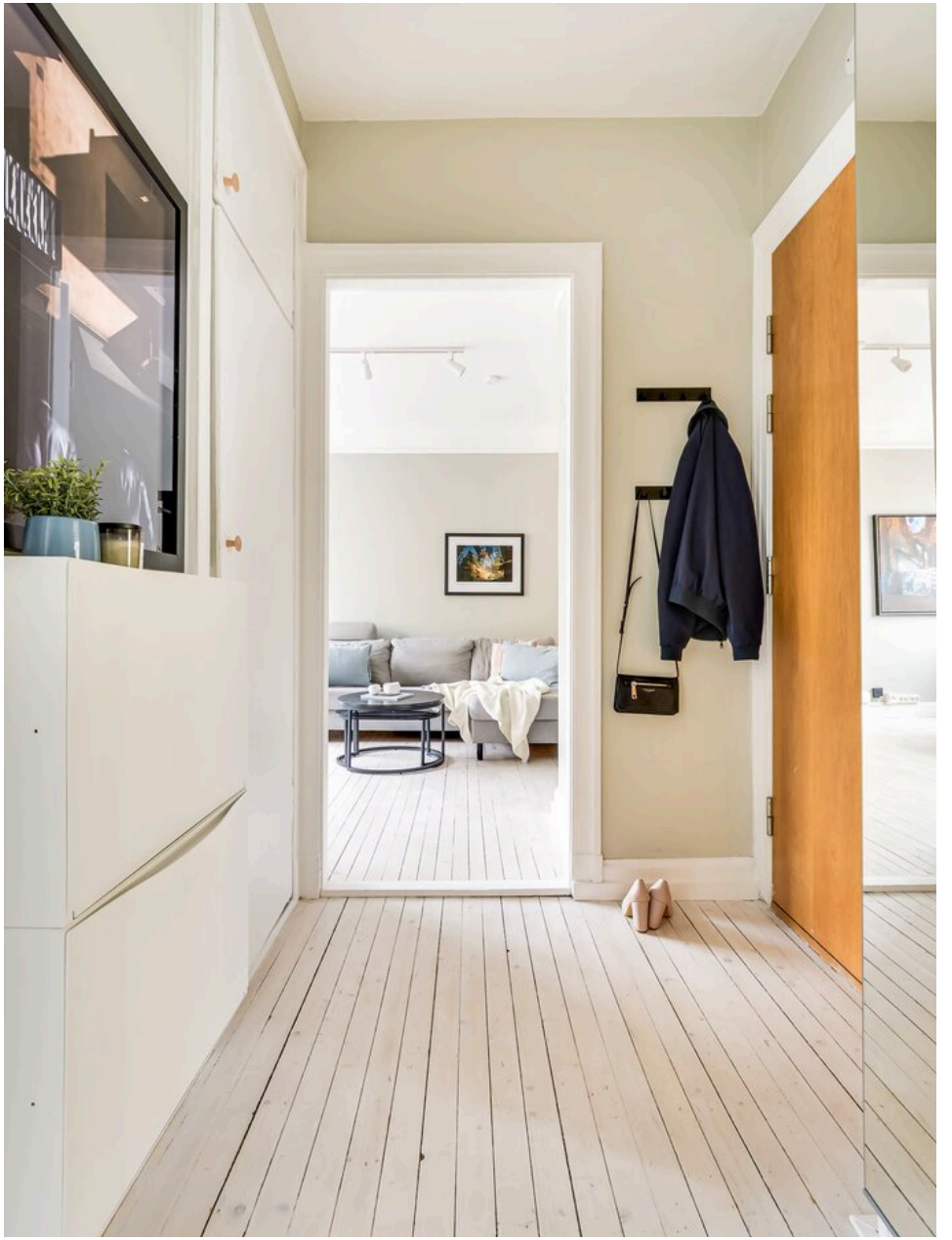








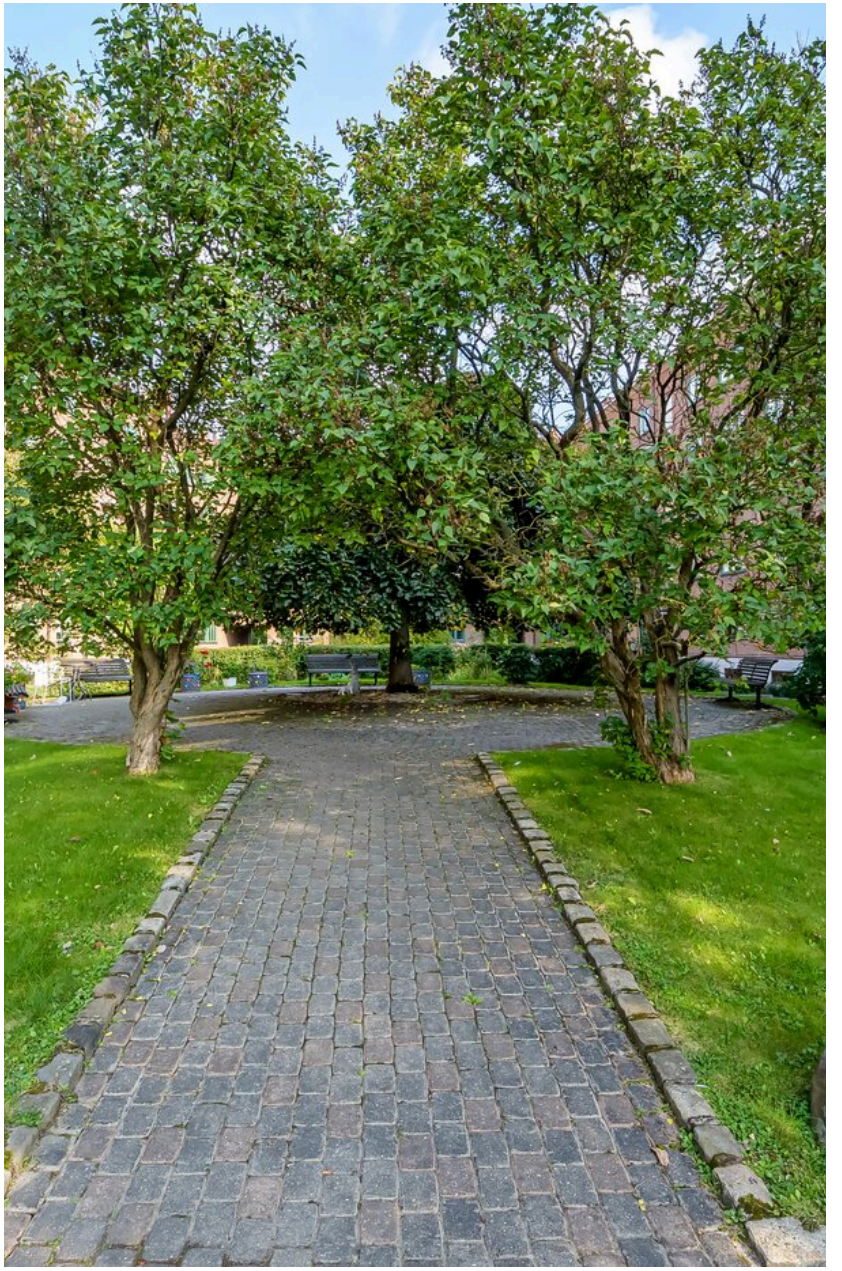





GALGEN
DAGLIGVARE
CIAO








GALGEN


GALGBERG
SUSHI
GALGBERG
SUSHI


KIOSK
30





Galgeberg 3C

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole		20 min

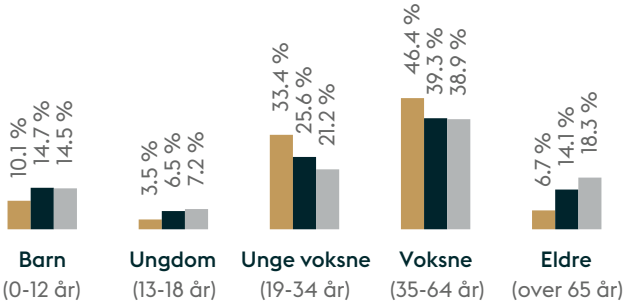
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	Totalt 7 ulike linjer	1 min 0 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	11 min 0.9 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	2 min 0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Jordal ballbane og skatepark	4 min
Jordalhallen	5 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Informasjon

Galgeberg 3C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0217/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Galgeberg 3C, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 137 i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Galgeberg Borettslag, org.nr. 948159171

Selger
Mathias Cronsteen

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
209 064,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 159 064,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 168 656,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 177 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

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

Innhold

Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod.

Standard

Entré
En lys og romslig entré ønsker velkommen inn! Her har du god plass til sko og yttertøy i garderobe og kott. I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod for ekstra oppbevaring! Det er god plass til diverse oppheng og entrémøbler.

Stue
Luftig stue med store vindusflater som gir fine lysforhold og en herlig atmosfære. Her er det plass til både sofa, og et spisebord under vinduet. Originale tregulv og delikate fargevalg går igjen i leiligheten. Leiligheten har en sosial og arealeffektiv planløsning med åpen kjøkkenløsning.

Kjøkken
Praktisk utformet kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fra 2021, og har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, skylleplate mellom over- og underskap, og glatte fronter med håndtak. Det er montert
en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Frittstående kombiskap.
2021

Bad
Flislagt bad fra 2005 med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servantskap, dusjsone, speil og toalett. Naturlig ventilasjon. Borettslaget har fellesvaskeri.

Soverom
Lunt soverom av god størrelse. Soverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og klesoppbevaring. Det er kott på soverommet.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer:
- Montert nytt kjøkken i 2021. Her ble det også montert vann/lekasjestopp. Utført av Rørlegger Sentralen AS.
- Montert nytt skap i entreen i 2022.
- Malt vegger og tak i stue i 2020.
- Helsparklet og malt gang og soverom i 2022 og 2023.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget:
- Alle badene i borettslaget ble rehabilitert i 2005/2006 i forbindelse med utskiftning av soilrør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2005-2006.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Alle badene i borettslaget ble rehabilitert i 2005/2006 i forbindelse med utskiftning av soilrør.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble byttet i 2015/2016. Byttet vinduer i stuen i 2017. Maling av alle vinduer i 2017-2018. Total rehabilitering av næringsbygget i fronten 2023-2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt på vannlås/lekasjestopp på kjøkken i 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: I følge styret: Gammel oljetank er fylt med pukk og er ikke krav om å fjernes.

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

lignende.
Ja
Beskriv: Det er meldt om at en beboer i en annen oppgang har hatt møll. Borettslaget har startet kartlegging for å se om andre oppganger er berørt. Det er hengt opp møllfeller i alle kjellere, oppganger og loft. Per dags dato er det ikke funnet møll i fellesområder tilhørende denne boligen. Styret følger opp saken. Det er observert sølvkre i leiligheten.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: I følge styret: Tanken ligger under platået i nordenden av bygget. Det er derfor gitt dispensasjon til at den kan bli liggende. Men den er tømt og fylt med pukk.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: I følge styret: Tanken ligger under platået i nordenden av bygget. Det er derfor gitt dispensasjon til at den kan bli liggende. Men den er tømt og fylt med pukk.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

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:

Utvendig:
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
- Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017.
- Vinduer med 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 1980.
- En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Innvendig:
- Overflatebehandling gulv: Malt tregulv.
- Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
- Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
- Etasjeskillere i betong med tilfaregulv.

Tekniske installasjoner:
- Synlig vannrør av materialtype kobber.
- Synlig avløpsrør av plast.
- Anlegg med automatsikringer.
- Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer - 2:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Innvendig > Overflater:
Overflater på gulv har noe bruksslitasje. Det er observert krakelering i himling på kjøkkendel.
Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører:
Dørblad og karm har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Overflatebehandling anbefales for å opprettholde standard.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk:
Kun ventiler i yttervegg. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens/tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
Konsekvens/tiltak:
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.
Konsekvens/tiltak:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.
Konsekvens/tiltak:
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Innredningen fremstår med noe slitasje.
Konsekvens/tiltak:
Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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.

Hyllen på soverommet følger ikke med salget.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 744 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 452,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV og bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjeneste, felles forsikring, styrehonorar, forretningsførsel, personalkostnader, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

- Kapitalkost. lån 1: kr 445,-
- Felleskostnader: kr 3 007,-

IN-ordning: Ved innfrielse av andel fellesgjeld på kr 41 062,20,- (lån 9820 73 65696) vil felleskostnadene reduseres til kr 3 007,- pr. måned.

På beboermøte avholdt tirsdag 28. oktober ble det varslet en økning av fellesutgiftene på 5 % fra og med 1. januar 2026. Formelt brev om dette vil gå ut til alle beboerne i nær fremtid og innen varslingsfristen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 876 894,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 507 574,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

Større vedlikehold:
2023 - 2025 - Rehabilitering av forretningslokaler
2020 - Nytt avfallsanlegg
2019 - Byttet lys i trappeoppgang
2017 - 2018 - Maling av alle vinduer
2017 - 2018 - Utskifting av vinduer Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører.
2015 - 2016 - Takrehabilitering Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør
2004 - 2005 - Våtromsrehabilitering.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg

Utdrag fra styrets årsrapport:
Etter rehabilitering av lokalene i front har Galgeberg Borettslag i dag fire forretningslokaler. Disse er ved hjørnet trappa/ St. Halvards gate, St. Halvards gate (oppg. F), hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien (oppg. A), samt utleielokalene som naturlig tilgrenser oss langs Åkebergveien.

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler 1 og Galgeberg dagligvare. Galgeberg dagligvare flyttet inn i de gamle lokalene til Times og Dr. Pizza våren 2024. Innen generalforsamlingen avholdes vil Galgen ha flyttet inn og startet restaurantdrift i de siste ledige lokalene, som tidligere huset grønnsaksbutikken og Ruters hvileværelse. Åpningen av Galgen, i løpet av mai 2025, vil markere avslutningen av det store rehabiliteringsprosjektet til borettslaget.

I tillegg til våre fire forretningslokaler leier borettslaget ut plass til antenner for ICE Network på tak og plass til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Borettslaget har i løpet av første kvartal 2025 fått nytt calling-anlegg og låssystem i alle oppganger. I tillegg har styret fullført fjorårets vedtak på generalforsamlingen om inngjerding. Det ble i forbindelse med innføringen av nytt låssystem også gjennomført en ny fordeling av fellesvaskeriene.

Årsmøtedokumentet for 2025 med innkalling, årsrapport og budsjett/regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styreleder opplyser om følgende pr. 31.10.2025:
Det er ingen pågående eller planlagte prosjekter på nåværende tidspunkt. Det er ikke planlagt noen nye låneopptak.

Det er på nåværende tidspunkt ikke planlagt økning i felleskostnadene. Samtidig er budsjettet for 2026 ikke ferdigstilt. Det må derfor tas forbehold om at nivå på felleskostnader vil bli vurdert ved endelig fastsettelse av budsjettet i tråd med normal praksis. Varsel om eventuell justering av felleskostnadene krever 2 mnd varslingstid før justeringen tar effekt.

1. oktober gikk det ut varsel på Vibbo til alle beboere om at styret har mottatt varsel fra beboer om observasjon av møll/klesmøll. Beboer har satt i gang tiltak i egen leilighet. Styret driver nå kartlegging av omfanget og vil engasjere skadedyrsfirma for hjelp. Vi vet ikke p.t. det reelle omfanget eller hvorvidt det er i flere oppganger / leiligheter. Det er også observert sølv/skjeggkre i enkelte leiligheter gjennom årene. Dette anses i dag ikke som skadedyr og håndteres effektivt av den enkelte beboer ved bruk av limfelle eller i dialog med skadedyrsfirma som nødvendig. Det er styrets subjektive oppfatning at sølv/skjeggkre ikke er et utbredt problem.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 209 064,-pr. 28.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207365696
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 175 530,00
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208201603
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%
Restsaldo 3 455 070,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208201611
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 7 680 674,00
Innfrielsesdato: 30.08.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208453238
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 25 673 965,00
Innfrielsesdato: 30.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Gjelder kun for lån 9820 73 65696:
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 77 835,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr.
Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Søknad om dyrehold rettes til styret.

Borettslagets forsikring

FREMTIND FORSIKRING AS
Polisenr. 26708575

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 259 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Svartdalsparken, med sin idylliske tursti langs Alnaelva, ligger i gangavstand og gir

fantastiske naturopplevelser. Her finner du også Kroloftet og Kruttverket, et sosialt og kulturelt samlingssted med blant annet keramikk- og syverksted, arrangementer, badstue, cafe mm.

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bussforbindelse St. Halvards gate:
- Linje 54

T-bane Ensjø:
- Linje 1
- Linje 2
- Linje 3
- Linje 4

T-bane Tøyen:
- Linje 1
- Linje 2
- Linje 3
- Linje 4
- Linje 5

Se rutetider på ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Utskifting VAV og rehab 178 bad (baderomsrehabilitering) datert 2005.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stue/alkove. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærheten:
St. Halvards gate 71 B - Bruksendring fra verksted til servering
Saksnummer: 202302354

Enebakkveien 20 A-B - Reparasjon og utvidelse av to brannbalkonger
Saksnummer: 202302150

Enebakkveien 20 - Utskifting av balkongrekkverk
Saksnummer: 202460622

Jordalgata 6 - bruksendring av kjeller - Fasadeendring
Saksnummer: 202509389

Jordalgata 2 - Oppføring av pergola på takterrasse
Saksnummer: 202553273

Galgeberg park (Felt P2) - forespørsel om søknadsplikt for etablering av utendørs treningsanlegg
Saksnummer: 202504799

Enebakkveien 31 - oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202508563

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/137:
07.09.1936 - Dokumentnr: 405671 - Rettighet
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke uten trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 129 310,- 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 1. november 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Galgeberg 3C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Galgeberg 3 C, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 137
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3281 **Referansenummer:** QZ2804

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger boder.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer eller maur.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017
Vinduer med 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 1980.

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget.
Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..
L
eiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

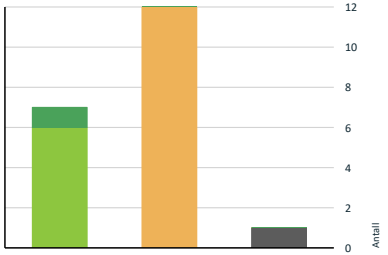
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2+1 lags isoler glass med produksjonsår 1980.

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater på gulv har noe bruksslitasje. Det er observert krakelering i himling på kjøkkendel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong med tilfaregulv.

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

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,9 cm.
Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innerdør trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad og karm har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling anbefales for å opprettholde standard

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

2. ETASJE > BAD

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

2. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Integrert kombiskap.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kun ventiler i yttervegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

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

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

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

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

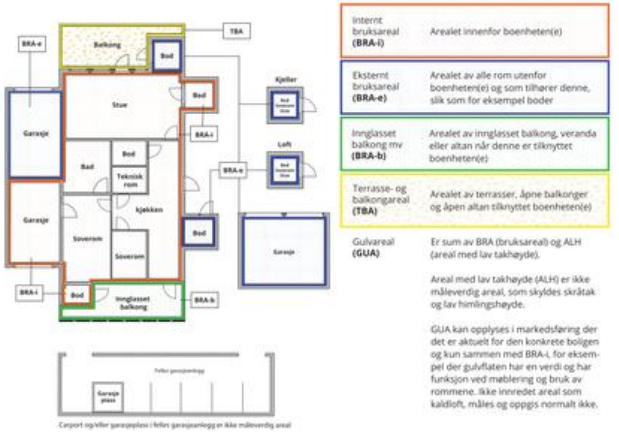
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		4	8
2. Etasje	34			34			34
Kjeller		2		2			2
SUM	**34**	**6**				**4**	**44**
SUM BRA	**40**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mathias Cronsteen	Kunde
	Thekla Haagensen- Løkke	

Matrikkeldata

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

Adresse
Galgeberg 3 C

Hjemmelshaver
Galgeberg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948159171		Obos Eiendomsforvaltning As	Mathias Cronsteen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og interne veier.

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

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

Regulering
Se kommunens planer i området.

Om tomten
Borettslaget eier tomten på 6 259,10 m2.

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

Opplysninger gitt av kunde
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Montert nytt kjøkken i 2021. Her ble det også montert vann/lekasjestopp. Utført av Rørlegger Sentralen AS. Se vedlagte faktura
-Montert nytt skap i entreen i 2022
-Malt vegger og tak i stue i 2020
-Helsparklet og malt gang og soverom i 2022 og 2023

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Alle badene i borettslaget ble rehabilitert i 2005/2006 i forbindelse med utskiftning av soilrør.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Det er meldt om at en beboer i en annen oppgang har hatt møll. Borettslaget har startet kartlegging for å se om andre oppganger er berørt. Det er hengt opp møllfeller i alle kjellere, oppganger og loft. Per dags dato er det ikke funnet møll i fellesområder tilhørende denne boligen. Styret følger opp saken.
-Det er observert sølvkre i leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.10.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	26.10.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Rørlegger på kjøkken. Faktura	26.04.2021	Rørlegger sentralen	Fremvist		Nei
Rørlegger på kjøkken. Faktura	29.03.2021	Rørlegger sentralen	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QZ2804

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cronsteen, Mathias	9578-5999-4-4014960	2025-10-30 10:59:33

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Galgeberg 3C, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Mathias Cronsteen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23347908
Forsikret i: DnB / Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2005-2006.

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

Eventuell kommentar: Alle badene i borettslaget ble rehabilitert i 2005/2006 i forbindelse med utskiftning av soilrør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble byttet i 2015/2016. Byttet vinduer i stuen i 2017. Maling av alle vinduer i 2017-2018. Total rehabilitering av næringsbygget i fronten 2023-2025.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt på vannlås/lekasjestopp på kjøkken i 2021.

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?

Ja

Beskriv: I følge styret: Gammel oljetank er fylt med pukk og er ikke krav om å fjernes.

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.

Ja

Beskriv: Det er meldt om at en beboer i en annen oppgang har hatt møll. Borettslaget har startet kartlegging for å se om andre oppganger er berørt. Det er hengt opp møllfeller i alle kjellere, oppganger og loft. Per dags dato er det ikke funnet møll i fellesområder tilhørende denne boligen. Styret følger opp saken. Det er observert sølvkre i leiligheten.

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?
Ja

Beskriv: I følge styret: Tanken ligger under platået i nordenden av bygget. Det er derfor gitt dispensasjon til at den kan bli liggende. Men den er tømt og fylt med pukk.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja

Beskriv: I følge styret: Tanken ligger under platået i nordenden av bygget. Det er derfor gitt dispensasjon til at den kan bli liggende. Men den er tømt og fylt med pukk.

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: 34-0217/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cronsteen, Mathias	**2025-10-30**

Identifikasjon

bankID Cronsteen, Mathias

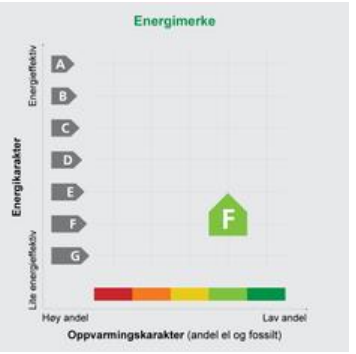
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Galgeberg 3 C
Postnr	0657
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	207
Gnr.	232
Bnr.	137
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-815928
Dato	18.09.2017



Eier	Gry Bruseth Traaen
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1936	
BRA:	34,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.022

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Galgeberg 3 C
Postnr/Sted: 0657 Oslo
Leilighetsnummer: 207
Bolignr:
Dato: 18.09.2017 10:17:07
Energimerkenummer: A2017-815928
Ansvarlig for energiattesten: Gry Bruseth Traaen
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 232
Bnr: 137
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1936
Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	34 m²
Totalt BRA	34 m²
Oppvarmet luftvolum	81 m³
U-verdi for yttervegger	1,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,7 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.10.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8724 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	257,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7384 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	256,6 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8724 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1341 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7384 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8724 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Liv Tomter
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0217/25 . Vår ref.: 0005-1-207 Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Galgeberg Borettslag
Organisasjonsnr:	948159171
Andelseier:	Cronsteen, Mathias
Medeier:	
Leilighetsnummer:	207
Adresse:	Galgeberg 3 C, 0657 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	232
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 875,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 26708575.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Postkasse ved kjellernedgang, oppgang M. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 5% fom. 01.01.2026, i forbindelse med inngjerding av borettslaget. Fellesvaskeri: I oppgangene C, D, G, H, J og K. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Fjernvarme: Fortum. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Ja. Se mer informasjon om innbetaling i årsrapport i innkalling til generalforsamling. Eiendomsskatt: Nei. TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på tlf. 915 09 000 eller på telenor.no, for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Totalrenoverer forretningslokaler for utleie. Finansiert med kr. 26 000 000, som er fordelt som fellesgjeld på den enkelte andel. Se dernest årsrapport, for mer informasjon om drift- og vedlikehold som er gjennomført. Forretningslokaler: Borettslaget eier forretningslokaler som leies ut. For mer informasjon, kontakt styret. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos vaktmester. Vaktmester: Henning Nordby - fulltidsansatt. Ørjan Sand - visevaktmester (timebasis). Verksted i kjelleren, oppgang H. Treffes på 936 91 382. Garasje/Parkering: Nei. Forbudt å parkere på fellesområder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207365696
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	8 175 530,00
Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208201603
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	3 455 070,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208201611
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	7 680 674,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208453238
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	25 673 965,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 452,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kapitalkost. lån 1	445,00	
Felleskostnader	3 007,00	3 157,35 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	444,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 013,-
Annen formue:	77 835,-
Gjeld:	195 942,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207365696
Restsaldo:	41 062,20
Kapitalkostnader:	2 661,47
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208201603
Restsaldo:	15 772,87
Kapitalkostnader:	128,13
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208201611
Restsaldo:	35 072,78
Kapitalkostnader:	240,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208453238
Restsaldo:	117 155,83
Kapitalkostnader:	668,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 209 063,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

FOR

GALGEBERG

BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING

3. MAI 1990

MED ENDRINGER SENEST AV

20. APRIL 1993

20. APRIL 1994

22. APRIL 1996

21. APRIL 1997

21. APRIL 1998

26. APRIL 2000

26. MAI 2004

20. APRIL 2005

4. APRIL 2017

13. OKTOBER 2020

29. JUNI 2021

Velkommen til Galgeberg Borettslag!

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

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

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

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

1. GÅRDSPLASS, BEPLANTING OG LIKNENDE.

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

Sykler skal parkeres i sykkelstativ.

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

Det skal være ro i bakgården etter kl. 23.00.

2. SØPPEL OG AVFALL.

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

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

Søppel skal ved ingen anledning oppbevares i oppgangene.

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

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

3. VINDUER OG DØRER.

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

4. VANN OG SENTRALOPPVARMING.

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

5. BAD OG WC.

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

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

6. VASKERIER, RULLER OG TØRKEBÅSER.

Regler for vaskekjeller:

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

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

7. OPPGANGER, KJELLER OG LOFT.

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

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

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

8. FRAMLEIE OG BYTTE AV LEILIGHET

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

9. MUSIKK, STEREOANLEGG, STØY ETC.

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

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

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

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

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

10. HUSDYR.

Det er ikke tillatt å holde dyr.

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

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

11. KJØRING OG PARKERING I GÅRDEN.

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

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

12. VAKTMESTEREN.

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

13. STYRET.

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3)Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GALGEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948159171
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Kampen Menighetshus (Adresse: Normannsgata 55, 0655 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hans-Petter Pedersen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Ingvild Budal Jacobsen og Torkel Skaug-Ødegård er valgt som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I budsjettet for 2024, er ikke entreprenørkostnadene for rehabiliteringsprosjektet ivaretatt, da dette er tiltenkt betjent med låneopptak. Finanskostnadene for nytt lån, ble allikevel ivaretatt. I 2024, er det gjennomført låneopptak pålydende kr. 22 000 000.

Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Frida har vist en ekstraordinær innsats i totalrenoveringsprosjektet av forretningslokalene, samt utskiftningen av porttelefoner og andre relaterte oppgaver. Hennes dedikasjon har hatt en betydelig positiv innvirkning og bidratt til at borettslaget har hatt kontinuerlig fremgang i prosjektet.

Frida har satt av **enormt mye av sin egen fritid** for å imøtekomme alle de tidskritiske faktorene i renoveringsprosjektet, for å sikre fremgang. Hennes vilje til å påta seg store deler av dette ansvaret har vært avgjørende for at rehabiliteringsprosjektet har gått på skinner. Hennes innsats har ikke bare hatt en markant positiv innvirkning på borettslaget, men har også bidratt til betydelige kostnadsbesparelser andre steder. **Hennes dedikasjon fortjener anerkjennelse på det sterkeste.**

For å anerkjenne Fridas fremragende innsats, foreslås det at hun belønnes med et honorar på kr. 50 000. **Dette beløpet tilfredsstiller kun deler av tiden hun har avsatt.**

Generalforsamlingen bes om å godkjenne honoraret på kr. 50 000 til Frida som en gest av vår takknemlighet for hennes ekstraordinære bidrag til renoveringsprosjektet og den generelle velferden til borettslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner å utbetale et honorar til Frida på kr. 50 000 for den ekstraordinære innsatsen.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser

Fremmet av: Sara Fjeldstad

I forbindelse med oppussing av næringslokaler og montering av nytt callinganlegg og gjerder har fellesgjelden hos alle leiligheter økt, hovedsakelig på grunn av næringslokalene. I tidligere regnskap og oversikt over borettslagets inntekter fra de ulike næringslokalene, samt reklameplakatene til JCDecaux ned mot Rema100/20-bussen kommer det ikke frem hva de ulike lokalene gir oss i inntekter. Begrunnelsen slik jeg har forstått, for hvorfor dette ikke er offentlig for oss, er at de ulike næringsdrivende ikke skal vite hva hverandre betaler for å unngå dårlig stemning osv. Som andelseier i borettslaget synes jeg vi bør ha rett på å se hva hvert enkelt næringslokale, inkl. JCDecaux-reklamen gir oss i inntekter, spesielt ettersom oppussingen av næringslokalene har gitt hver boenhet økt fellesgjeld.

Ønsker andelseiere innsyn i hva hvert enkelt næringslokale gir av inntekter?

Styrets innstilling
Alle driftsinntektene til borettslaget er nøye forklart og beskrevet i årsregnskapet som sendes ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. I regnskapet finner man en detaljert oversikt over både inntekter og kostnader for året, samt utfyllende noter som gir ytterligere informasjon. **I note 2 og note 3 i årsregnskapet fremgår dessuten den etterspurte informasjonen om inntektene fra næringslokalene, inkludert JCDecaux-reklamen.** Merk at inntektene fra næringslokalene vil øke neste år, da endringen i leien ble ivaretatt i løpet av 2024.

Styret har vurdert at en økning i fellesgjelden var helt uunngåelig for å finansiere vedlikeholdsarbeidet, som har påført borettslaget betydelige kostnader. Vedlikeholdet inkluderte oppussing av næringslokalene og montering av nytt callinganlegg og gjerder. Det er viktig at andelseierne forstår at disse tiltakene var helt nødvendige for å opprettholde verdien og kvaliteten på eiendomsmassen.

Styret har gjort en nøye vurdering av finansieringsalternativene. Et alternativ til den nåværende fordelingen av fellesgjelden var en IN-ordning. Utfordringen med dette er at andelseierne ville oppleve at kapitalkostnadene økte betydelig mer enn felleskostnadene, dersom borettslaget tok opp lånet på vegne av alle og fordelte det på den enkeltes fellesgjeld. Formålet med at leieinntektene skal dekke store deler av kostnadene knyttet til det nye lånet, ville også falle bort, da disse leieinntektene ville gå direkte til borettslagets lomme, og andelseierne måtte selv ta ansvar for de nye kapitalkostnadene. Denne ordningen, falt derfor selvsagt bort.

Når det gjelder spørsmålet om innsyn i inntektene fra de ulike næringslokalene, ønsker styret å understreke at alle inntekter og kostnader er inkludert i årsregnskapet som deles med andelseierne. Det er opp til hver andelseier å sette seg inn i regnskapet og stille spørsmål på generalforsamlingen dersom noe er uklart. Det er avgjørende at andelseierne forstår at å gi innsyn i spesifikke leiekontrakter vil føre til at styret bryter sin taushetsplikt, som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til årsregnskapet ble det gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området, i samarbeid med eiendomsutviklingsselskapet Natural State. Dette bidro til å sikre at de fremforhandlede leiekontraktene var konkurransedyktige og bærekraftige. Beboerne ble også invitert til å komme med forslag til innhold i næringseiendommene, for å sikre at områdets behov og ønsker ble ivaretatt.

Det er viktig å merke seg at deler av næringseiendommene har stått tomme i perioder som følge av vedlikeholdsarbeid. Dette har naturligvis påvirket leieinntektene for regnskapsåret 2024. Styret jobber kontinuerlig med å forhandle frem gode leiekontrakter som kan bidra til stabile og bærekraftige inntekter for borettslaget.

All relevant informasjon er tilgjengelig i årsregnskapet, og det er andelseiernes ansvar å sette seg inn i dette før generalforsamlingen. Styret har ikke anledning til å dele de spesifikke leiekontraktene med de påfølgende leiebeløpene til utenforstående, da dette anses som taushetsbelagte avtaledokumenter. Dette er også *spesifisert i vedtektenes §10-2, hvor tillitsvalgte har taushetsplikt vedrørende slike "personlige forhold" i borettslaget.* Borettslaget har ikke angitt en rett for øvrige andelseiere til innsyn i de fremforhandlede leiekontraktene.

Til slutt ønsker styret å påpeke at kravet om innsyn i disse spesifikke leiekontraktene fremstår som unødvendig og tidkrevende. Styret har gjennomført grundige vurderinger og benchmarking for å sikre konkurransedyktige priser og bærekraftig drift. Styrets primære ansvar er å forvalte eiendomsmassen på en måte som gagner alle andelseiere, og en overflødig gjennomgang av allerede tilgjengelig informasjon vil ikke tilføre ytterligere verdi eller innsikt.

Basert på denne forklaringen, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken, da sakens kjerne er tydelig dekket i årsregnskapet som deles med andelseierne.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

9. Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene

Fremmet av: Sara Fjeldstad

Som ledd i økt fellesgjeld, nye fine næringslokaler og stadig stigende priser, er det aktuelt med en gjennomgang av alle inntekter knyttet til de ulike næringslokaler, bysykkel-utleie, JCDecaux-reklame. Dette for å sjekke og sikre at vi leier ut til markedsdyktige priser i området.

Ønsker andelseiere gjennomgang av inntekter knyttet til næringslokaler, bysykkel-utleie og JCDecaux- reklame, for å sikre at inntektene i tråd med markedsdyktige priser?

Hvis flertallet stemmer ja er det ønskelig at det fastsettes en dato for når dette skal være gjort.

Styrets innstilling
Referer til tilsvaret i forslag A, hvorav det fremgår at styret ikke ønsker å gjennomføre en ny benchmarking av leiepriser i området. Dette er begrunnet med at kontraktene allerede er inngått på konkurransedyktige vilkår, og at ytterligere benchmarking vil medføre unødvendige kostnader.

I forbindelse med prosjekteringen av arbeidet med oppgradering av næringslokaler i front, ble eiendomsutviklingsselskapet Natural State hyret inn til å støtte borettslaget. Det ble da gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området. Beboerne ble også invitert til å fremme ønsker om innhold i næringseiendommene og hvordan disse kan bidra til å løfte området. Dette har ligget til grunn som utgangspunkt for de leiekontrakter som er fremforhandlet og inngått med nye leietakere.

Det er styrets ansvar å fremforhandle konkurransedyktige og bærekraftige leiekontrakter for borettslagets næringslokaler som del av forvaltningen av eiendomsmassen. Inntektene som følger av næringseiendom og utleie av fasade og tak, følger av regnskapet. For regnskapsåret 2024 har deler av næringseiendommene stått tomme som ledd i vedlikehold. Det er derfor ikke kommet fulle leieinntekter i disse periodene.

Forslagsstiller ønsker en gjennomgang av inngåtte kontrakter for å sikre at disse er inngått på konkurransedyktige vilkår. Styret forstår forslagsstiller slik at det er noen andre enn styret selv som skal forestå denne gjennomgangen. Kontraktene er nye og styret vurderer selv at de er konkurransedyktige og inngått på markedsvilkår for tilsvarende næringslokaler i området. **Merk at kontraktene allerede er inngått, og det vil**

være således utfordrende å eventuelt skulle gjøre korrigeringer i dem, etter de er signerte. Styret ønsker dermed ikke å benytte ressurser på en ny benchmarking av leiepriser i området.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

10. Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten

Fremmet av: Sara Fjeldstad

Gjesteleiligheten er et felles gode til alle i borettslaget. 200kr per natt er likevel en veldig liten sum. Er det aktuelt å øke prisen på gjesteleiligheten til 300-400kr per natt, eventuelt andre forslag på pris?

Ønsker vi å øke døgnprisen på gjesteleiligheten?

Styrets innstilling
Leien for gjesteleiligheten er i dag et startgebyr på 300,- per leie pluss 200,- per natt. Det har ikke vært et mål for utleie av gjesteleilighet at dette skal være en inntekt av betydning for borettslaget. Det er likevel et faktum at gjesteleiligheten ikke har vært oppgradert på en stund og har behov for noen oppgraderinger. En økning av leien vil kunne bidra til dette. Styret støtter forslagsstillers ønske om å øke døgnprisen noe, men mener at en økning på 100 % til 400,- per natt blir noe voldsomt. Styret foreslår en økning på 50 % til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret støtter forslaget, med en økning på 100,- til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å øke prisen på gjesteleiligheten til kr. 300 per natt med virkning fra 01. januar 2026.
Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Andresen

Følgende stilte til valg:
Raymond Andresen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helene Fulland
Tord Steffensen

Følgende stilte til valg:
Helene Fulland

Tord Steffensen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingjerd Rudsar Forbord
Berit Henning

Følgende stilte til valg:
Ingjerd Rudsar Forbord
Berit Henning

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Helene Fulland

Følgende stilte til valg:
Helene Fulland

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingjerd Rudsar Forbord

Følgende stilte til valg:
Ingjerd Rudsar Forbord

13. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Michael Oxem
Anna Dahlstrøm Eide
Mona Hjelvik

Følgende stilte til valg:
Thomas Michael Oxem
Anna Dahlstrøm Eide
Mona Hjelvik

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5
GALGEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GALGEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, Kampen Menighetshus (Adresse: Normannsgata 55, 0655 Oslo).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser
9. Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene
10. Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i GALGEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans-Petter Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I budsjettet for 2024, er ikke entreprenørkostnadene for rehabiliteringsprosjektet ivaretatt, da dette er tiltenkt betjent med låneopptak. Finanskostnadene for nytt lån, ble allikevel ivaretatt. I 2024, er det gjennomført låneopptak pålydende kr. 22 000 000.

Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0005 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf
2. 0005 Kostnadsdiagram 2024.pdf

Sak 6

Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Frida har vist en ekstraordinær innsats i totalrenoveringsprosjektet av forretningslokalene, samt utskiftningen av porttelefoner og andre relaterte oppgaver. Hennes dedikasjon har hatt en betydelig positiv innvirkning og bidratt til at borettslaget har hatt kontinuerlig fremgang i prosjektet.

Frida har satt av **enormt mye av sin egen fritid** for å imøtekomme alle de tidskritiske faktorene i renoveringsprosjektet, for å sikre fremgang. Hennes vilje til å påta seg store deler av dette ansvaret har vært avgjørende for at rehabiliteringsprosjektet har gått på skinner. Hennes innsats har ikke bare hatt en markant positiv innvirkning på borettslaget, men har også bidratt til betydelige kostnadsbesparelser andre steder. **Hennes dedikasjon fortjener anerkjennelse på det sterkeste.**

For å anerkjenne Fridas fremragende innsats, foreslås det at hun belønnes med et honorar på kr. 50 000. **Dette beløpet tilfredsstiller kun deler av tiden hun har avsatt.**

Generalforsamlingen bes om å godkjenne honoraret på kr. 50 000 til Frida som en gest av vår takknemlighet for hennes ekstraordinære bidrag til renoveringsprosjektet og den generelle velferden til borettslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner å utbetale et honorar til Frida på kr. 50 000 for den ekstraordinære innsatsen.

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 8

Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser

Forslag fremmet av:
Sara Fjeldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med oppussing av næringslokaler og montering av nytt callinganlegg og gjerder har fellesgjelden hos alle leiligheter økt, hovedsakelig på grunn av næringslokalene. I tidligere regnskap og oversikt over borettslagets inntekter fra de ulike næringslokalene, samt reklameplakatene til JCDecaux ned mot Rema100/20-bussen kommer det ikke frem hva de ulike lokalene gir oss i inntekter. Begrunnelsen slik jeg har forstått, for hvorfor dette ikke er offentlig for oss, er at de ulike næringsdrivende ikke skal vite hva hverandre betaler for å unngå dårlig stemning osv. Som andelseier i borettslaget synes jeg vi bør ha rett på å se hva hvert enkelt næringslokale, inkl. JCDecaux-reklamen gir oss i inntekter, spesielt ettersom oppussingen av næringslokalene har gitt hver boenhet økt fellesgjeld.

Ønsker andelseiere innsyn i hva hvert enkelt næringslokale gir av inntekter?

Styrets innstilling
Alle driftsinntektene til borettslaget er nøye forklart og beskrevet i årsregnskapet som sendes ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. I regnskapet finner man en detaljert oversikt over både inntekter og kostnader for året, samt utfyllende noter som gir ytterligere informasjon. **I note 2 og note 3 i årsregnskapet fremgår dessuten den etterspurte informasjonen om inntektene fra næringslokalene, inkludert JCDecaux-reklamen.** Merk at inntektene fra næringslokalene vil øke neste år, da endringen i leien ble ivaretatt i løpet av 2024.

Styret har vurdert at en økning i fellesgjelden var helt uunngåelig for å finansiere vedlikeholdsarbeidet, som har påført borettslaget betydelige kostnader. Vedlikeholdet inkluderte oppussing av næringslokalene og montering av nytt callinganlegg og gjerder. Det er viktig at andelseierne forstår at disse tiltakene var helt nødvendige for å opprettholde verdien og kvaliteten på eiendomsmassen.

Styret har gjort en nøye vurdering av finansieringsalternativene. Et alternativ til den nåværende fordelingen av fellesgjelden var en IN-ordning. Utfordringen med dette er at andelseierne ville oppleve at kapitalkostnadene økte betydelig mer enn felleskostnadene, dersom borettslaget tok opp lånet på vegne av alle og fordelte det på den enkeltes fellesgjeld. Formålet med at leieinntektene skal dekke store deler av kostnadene knyttet til det nye lånet, ville også falle bort, da disse leieinntektene ville gå direkte til borettslagets lomme, og andelseierne måtte selv ta ansvar for de nye kapitalkostnadene. Denne ordningen, falt derfor selvsagt bort.

Når det gjelder spørsmålet om innsyn i inntektene fra de ulike næringslokalene, ønsker styret å understreke at alle inntekter og kostnader er inkludert i årsregnskapet som deles med andelseierne. Det er opp til hver andelseier å sette seg inn i regnskapet og stille spørsmål på generalforsamlingen dersom noe er uklart. Det er avgjørende at andelseierne forstår at å gi innsyn i spesifikke leiekontrakter vil føre til at styret bryter sin taushetsplikt, som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til årsregnskapet ble det gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området, i samarbeid med eiendomsutviklingsselskapet Natural State. Dette bidro til å sikre at de fremforhandlede leiekontraktene var konkurransedyktige og bærekraftige. Beboerne ble også invitert til å komme med forslag til innhold i næringseiendommene, for å sikre at områdets behov og ønsker ble ivaretatt.

Det er viktig å merke seg at deler av næringseiendommene har stått tomme i perioder som følge av vedlikeholdsarbeid. Dette har naturligvis påvirket leieinntektene for regnskapsåret 2024. Styret jobber kontinuerlig med å forhandle frem gode leiekontrakter som kan bidra til stabile og bærekraftige inntekter for borettslaget.

All relevant informasjon er tilgjengelig i årsregnskapet, og det er andelseiernes ansvar å sette seg inn i dette før generalforsamlingen. Styret har ikke anledning til å dele de spesifikke leiekontraktene med de påfølgende leiebeløpene til utenforstående, da dette anses som taushetsbelagte avtaledokumenter. Dette er også *spesifisert i vedtektenes §10-2, hvor tillitsvalgte har taushetsplikt vedrørende slike "personlige forhold"*

i borettslaget. Borettslaget har ikke angitt en rett for øvrige andelseiere til innsyn i de fremforhandlede leiekontraktene.

Til slutt ønsker styret å påpeke at kravet om innsyn i disse spesifikke leiekontraktene fremstår som unødvendig og tidkrevende. Styret har gjennomført grundige vurderinger og benchmarking for å sikre konkurransedyktige priser og bærekraftig drift. Styrets primære ansvar er å forvalte eiendomsmassen på en måte som gagner alle andelseiere, og en overflødig gjennomgang av allerede tilgjengelig informasjon vil ikke tilføre ytterligere verdi eller innsikt.

Basert på denne forklaringen, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken, da sakens kjerne er tydelig dekket i årsregnskapet som deles med andelseierne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret gir andelseierne innsikt i de ulike næringslokalenes årlige leiepriser.

Sak 9

Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene

Forslag fremmet av:
Sara Fjeldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som ledd i økt fellesgjeld, nye fine næringslokaler og stadig stigende priser, er det aktuelt med en gjennomgang av alle inntekter knyttet til de ulike næringslokaler, bysykkel-utleie, JCDecaux-reklame. Dette for å sjekke og sikre at vi leier ut til markedsdyktige priser i området.

Ønsker andelseiere gjennomgang av inntekter knyttet til næringslokaler, bysykkel-utleie og JCDecaux- reklame, for å sikre at inntektene i tråd med markedsdyktige priser?

Hvis flertallet stemmer ja er det ønskelig at det fastsettes en dato for når dette skal være gjort.

Styrets innstilling

Referer til tilsvaret i forslag A, hvorav det fremgår at styret ikke ønsker å gjennomføre en ny benchmarking av leiepriser i området. Dette er begrunnet med at kontraktene allerede er inngått på konkurransedyktige vilkår, og at ytterligere benchmarking vil medføre unødvendige kostnader.

I forbindelse med prosjekteringen av arbeidet med oppgradering av næringslokaler i front, ble eiendomsutviklingsselskapet Natural State hyret inn til å støtte borettslaget. Det ble da gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området. Beboerne ble også invitert til å fremme ønsker om innhold i næringseiendommene og hvordan disse kan bidra til å løfte området. Dette har ligget til grunn som utgangspunkt for de leiekontrakter som er fremforhandlet og inngått med nye leietakere.

Det er styrets ansvar å fremforhandle konkurransedyktige og bærekraftige leiekontrakter for borettslagets næringslokaler som del av forvaltningen av eiendomsmassen. Inntektene som følger av næringseiendom og utleie av fasade og tak, følger av regnskapet. For regnskapsåret 2024 har deler av næringseiendommene stått tomme som ledd i vedlikehold. Det er derfor ikke kommet fulle leieinntekter i disse periodene.

Forslagsstiller ønsker en gjennomgang av inngåtte kontrakter for å sikre at disse er inngått på konkurransedyktige vilkår. Styret forstår forslagsstiller slik at det er noen andre enn styret selv som skal forestå denne gjennomgangen. Kontraktene er nye og styret vurderer selv at de er konkurransedyktige og inngått på markedsvilkår for tilsvarende næringslokaler i området. **Merk at kontraktene allerede er inngått, og det vil være således utfordrende å eventuelt skulle gjøre korrigeringer i dem, etter de er signerte. Styret ønsker dermed ikke å benytte ressurser på en ny benchmarking av leiepriser i området.**

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å arrangere et møte for å evaluere leieprisene på næringslokalene. Borettslaget vil engasjere en ekstern part til å vurdere og presentere disse prisene.

Sak 10

Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten

Forslag fremmet av:
Sara Fjeldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjesteleiligheten er et felles gode til alle i borettslaget. 200kr per natt er likevel en veldig liten sum. Er det aktuelt å øke prisen på gjesteleiligheten til 300-400kr per natt, eventuelt andre forslag på pris?

Ønsker vi å øke døgnprisen på gjesteleiligheten?

Styrets innstilling

Leien for gjesteleiligheten er i dag et startgebyr på 300,- per leie pluss 200,- per natt. Det har ikke vært et mål for utleie av gjesteleilighet at dette skal være en inntekt av betydning for borettslaget. Det er likevel et faktum at gjesteleiligheten ikke har vært oppgradert på en stund og har behov for noen oppgraderinger. En økning av leien vil kunne bidra til dette. Styret støtter forslagsstillers ønske om å øke døgnprisen noe, men mener at en økning på 100 % til 400,- per natt blir noe voldsomt. Styret foreslår en økning på 50 % til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret støtter forslaget, med en økning på 100,- til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å øke prisen på gjesteleiligheten til kr. 300 per natt med virkning fra 01. januar 2026.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Raymond Andresen

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

- Helene Fulland
- Tord Steffensen

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

- Berit Henning
- Ingjerd Rudsar Forbord

Vedlegg

1. 0005 Valgbrev 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Helene Fulland

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

- Ingjerd Rudsar Forbord

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Anna Dahlstrøm Eide
- Mona Hjelvik
- Thomas Oksen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Det har vært nok et hektisk år for styret, hvor ferdigstillelse av næringslokalene i front har hatt hovedprioritet. I tillegg til avholdte ordinære styremøter, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har styret håndtert det største rehabiliteringsprosjektet borettslaget har hatt på mange år.

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

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler 1 og Galgeberg dagligvare. Galgeberg dagligvare flyttet inn i de gamle lokalene til Times og Dr. Pizza våren 2024. Innen generalforsamlingen avholdes vil Galgen ha flyttet inn og startet restaurantdrift i de siste ledige lokalene, som tidligere huset grønnsaksbutikken og Ruters hvileværelse. Åpningen av Galgen, i løpet av mai 2025, vil markere avslutningen av det store rehabiliteringsprosjektet til borettslaget.

I tillegg til våre fire forretningslokaler leier borettslaget ut plass til antenner for ICE Network på tak og plass til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg. Her kan man blant annet registrere seg for å få mailvarslinger når styret legger ut nyheter, samt kontakte styret direkte. Styret søker primært å benytte Vibbo.no som kommunikasjonsplattform og anbefaler beboerne å benytte Vibbo.no aktivt. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi dere til å kontakte styret.

Styret administrerer også forespørsler om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk, og de tilbakemeldingene vi har mottatt tilsier at ordningen fungerer godt. Vi minner om at det er lurt å være tidlig ute for reservering av gjesteleiligheten og at utfyllende informasjon er tilgjengelig på Vibbo.no.

Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på Vibbo.no via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi er glade for å se at antallet naboklager angående støy holder seg relativt stabilt på lavt nivå. Styret noterer seg samtidig en økt mengde generelle henvendelser til styret fra beboere. Mange av disse dreier seg om informasjon allerede tilgjengelig på Vibbo.no. Styret har som mål at generell informasjon skal være lett tilgjengelig på Vibbo.no og tar derfor gjerne mot innspill fra dere om hvordan dette kan forbedres.

Styret minner også igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid. Dette inkluderer også sko og andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene. Barnevogner må plasseres i kjeller. Styret gjennomfører jevnlige vernerunder der vi ser over alle fellesområder og har et spesielt fokus på brannvern. Mengden søppel og hensatte møbler i fellesarealene har økt. Det er viktig at disse tingene fjernes. Som en konsekvent av den økte mengden av gjensatte gjenstander i fellesarealene ble det i høst gjennomført en felles opprydningsdugnad i borettslaget. Resultatet av denne har vært svært positiv for fellesareal som kjeller og loft, men vi registrerer samtidig at det fremdeles er en økende tendens til at beboere setter gjenstander utenfor sine ytterdører. Dette bidrar til å hindre rømningsveier og er i strid med HMS-krav. Vi ber derfor igjen innstendig om at søppelposer, verktøy, sko, malingsspann m.m. IKKE settes utenfor egen leilighet og i trappeoppganger. Dette må oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Vi har et felles ansvar for sikkerhet og trygghet i borettslaget. Dette ansvaret inkluderer ikke bare opprydning av fellesarealer og kontroll med hvem vi slipper inn i oppgangene, men også et ansvar for egen leilighet. Vi ber dere eksempelvis påse at røykvarslere får nytt batteri årlig og at vinduer ikke forlates på vidt gap midtvinters.

Det har i løpet av året vært vannlekkasje knyttet til sprukket vannrør etter at en bolig ble forlatt med åpent vindu og flere tilfeller av røykvarslere som har blitt rapportert fordi beboere ikke har byttet batteri.

Det kan også være lurt å ha tenkt gjennom om noen bør ha en ekstra nøkkel til din leilighet for nødstilfeller. Selv om borettslaget har Henning, vår vaktmester, er han ikke ment å være kontaktpunkt for nødstilfeller dersom du har låst deg ute eller ved plutselige hendelser som eksempelvis vannlekkasje eller brann. Henning er tilgjengelig for henvendelser i normal arbeidstid (08:00 - 16:00), men arbeider kun 50 %. Han har heller ikke nøkkel eller fullmakt til å ta seg inn i beboeres leiligheter.

Borettslaget har i løpet av første kvartal 2025 fått nytt calling-anlegg og låssystem i alle oppganger. I tillegg har styret fullført fjorårets vedtak på generalforsamlingen om inngjerding. I forbindelse med dette har alle beboere fått utlevert 3 nye brikker som fungerer som nøkkel til fellesareal. Dersom det er behov for ekstra nøkkel, er det informasjon om hvordan dette bestilles på Vibbo.no. Det ble i forbindelse med innføringen av nytt låssystem også gjennomført en ny fordeling av fellesvaskeriene. Den nye fordelingen gir en mer balansert og jevn belastning på vaskeriene. De utleverte brikkene gir deg tilgang til det vaskeriet som tilhører din oppgang. Styret vil komme tilbake med informasjon om industrimaskinen og hvordan denne reserveres, samt om opprydning av hengelåser for reservering av vasketid på de ulike vaskeriene. Vi minner i denne sammenheng om at hver leilighet kun skal ha en hengelås og at denne skal være merket med leilighetsnummer.

Gjennomføringen av dugnad 16. oktober 2024 ble som nevnt en stor suksess. Styret takker for det store oppmøtet og bidraget fra beboerne. Sammen tømte vi fellesarealer for gjensatte gjenstander oppsamlet over mange år. Styret opplevde stor oppslutning rundt vår første dugnad i borettslagets historie. Tilbakemeldingene fra dere tilsier at dette er noe vi kan gjøre igjen og styret vil se om det er andre behov som kan danne en passende ramme for en ny frivillig dugnad på sikt.

Sommeren 2024 ble det nok en gang arrangert loppemarked i bakgården. Det ble avholdt i juni med godt oppmøte og stort engasjement. Styret takker gruppa som var med å arrangere og rigge til loppemarkedet – og den påfølgende sommerfesten.

Styret ser ikke oppmøte på loppemarked i direkte sammenheng med dyrtid, men registrerer også på borettslagets faste utgifter hvordan dyrtiden medfører en betydelig kostnadsøkning. Borettslagets forsikringspremie er varslet økt med 20 % i 2025 og vann- og avløpsavgiften med 18 %. Samtidig har det vært en generell økning av andre kommunale avgifter med 15 %. Dette er kostnader som er vanskelige å påvirke om som gir utslag på fellesutgiftene. Nærmere info om borettslagets økonomi fremkommer i regnskap og forslag til budsjett for 2025.

Til slutt vil styret rette en stor takk til vår vaktmester Henning Nordby, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift utgjør en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av. I tillegg har vi i perioden hatt støtte av visevaktmester Ørjan Sand.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.

Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galgeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**249 098**	**1 486 846**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 708 361	-230 752
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 833	3 957
Tillegg for nye langsiktige lån	19	38 000 787	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-16 930 827	-941 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-64 183
Innsk. øremerk. bankkto		-10 315	-5 770
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 367 117**	**-1 237 748**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 616 215**	**249 098**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 410 774	1 827 423
Kortsiktig gjeld	-2 794 559	-1 578 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 616 215**	**249 098**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 094 030	1 073 815	1 082 364	1 086 960
Innkrevde felleskostnader	2	8 130 924	7 304 965	8 619 636	9 819 040
Andre inntekter	3	68 788	68 895	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 293 742**	**8 447 675**	**9 702 000**	**10 966 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-493 952	-481 754	-483 000	-508 000
Styrehonorar	5	-265 000	-260 000	-265 000	-265 000
Avskrivninger	15	-15 833	-3 957	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 500	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-223 800	-212 535	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-20 375	-20 463	-200 000	-25 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-17 086 996	-1 596 993	-466 000	-240 000
Forsikringer		-326 065	-356 899	-393 000	-472 000
Kommunale avgifter	9	-1 401 788	-1 190 720	-1 494 170	-1 560 632
Kostnader til fordeling		-4 902	0	0	0
Energi/fyring	10	-2 049 960	-2 184 887	-2 340 000	-2 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 127 281	-1 082 754	-1 094 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	11	-348 363	-285 871	-358 500	-287 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 411 814**	**-7 724 332**	**-7 398 170**	**-7 185 132**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-14 118 073**	**723 343**	**2 303 830**	**3 780 868**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	64 183	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-14 118 073**	**787 526**	**2 303 830**	**3 780 868**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 172	42 996	3 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 686 460	-1 061 274	-1 659 000	-2 702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 590 288**	**-1 018 278**	**-1 656 000**	**-2 682 000**
ÅRSRESULTAT		**-15 708 361**	**-230 752**	**647 830**	**1 098 868**
Overføringer:					
Annen egenkapital		-15 708 361	-230 752		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	0	15 833
Miljøbankkonto, øremerket		320 419	272 386
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 764 718**	**4 732 518**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		348 763	301 225
Andre kortsiktige fordringer	16	10 356	8 911
Driftskonto OBOS-banken		7 832 463	156 638
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 425	25 584
Sparekonto OBOS-banken		199 767	1 335 065
SUM OMLØPSMIDLER		**8 410 774**	**1 827 423**
SUM EIENDELER		**13 175 492**	**6 559 940**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 175 * 100		17 500	17 500
Udekket tap	18	-32 019 997	-16 311 636
SUM EGENKAPITAL		**-32 002 497**	**-16 294 136**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 835 796	20 765 836
Borettsinnskudd	20	244 250	244 250
Avsetning bomiljøtiltak	21	303 384	265 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 383 430**	**21 275 752**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 607 717	1 308 132
Skyldige offentlige avgifter	22	36 429	47 226
Påløpte renter		53 669	104 129
Påløpte avdrag		50 076	73 179
Annen kortsiktig gjeld	23	46 668	45 658
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 794 559**	**1 578 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 175 492**	**6 559 940**
Pantstillelse	24	48 744 250	48 744 250

Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-petter Pedersen	Helene Fulland	Kaia M. Hauge Solberg
Rainer Stange	Frida Celius Kalheim	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 305 866
Lokaler	1 454 533
Diverse	72 456
Fremleie tillegg	-8 760
Kapitalkostnader på IN-lån	1 084 065
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 965
Overført til kapitalkostnader	-1 094 030
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 824 095**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-671 443
Diverse	-21 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 130 924**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie forretningslokale	9 576
Oslo bysykkel	9 267
Utleie av leilighet	49 945
SUM ANDRE INNTEKTER	**68 788**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-321 119
Overtid	-14 490
Påløpte feriepenger	-46 668
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-98 426
Pensjonskostnader innskudd	-10 306
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-443
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-493 952**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375

SUM KONSULENTHONORAR	**-20 375**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Plan- og bygningsetaten	-41 180
Prosjektledelse - Obos prosjekt	-112 657
Prosjektmester AS	-16 376 429
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-16 530 266**
Drift/vedlikehold bygninger	-303 772
Drift/vedlikehold VVS	-170 293
Drift/vedlikehold elektro	-6 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 353
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 625
Kostnader dugnader	-1 547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-17 086 996**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 553
Vann- og avløpsavgift	-1 056 522
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-322 441
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 401 788**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-249 355
Fjernvarme	-1 800 605
SUM ENERGI / FYRING	**-2 049 960**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-54 138
Driftsmateriell	-9 283
Lyspærer og sikringer	-7 068
Renhold ved firmaer	-210 322
Andre fremmede tjenester	-8 798
Trykksaker	-5 155
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-36 052
Porto	-25
Gaver	-3 033
Bank- og kortgebyr	-3 430
Velferdskostnader	-1 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-348 363**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 155
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 017
SUM FINANSINNTEKTER	**96 172**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-514 636
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-210 743
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-459 527
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-117 015
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-248 926
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-135 338
Renter på leverandørgjeld	-275
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 686 460**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2021	27 700	
Avskrevet tidligere	-11 871	
Avskrevet i år	-15 829	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 5		

Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 833**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN lån	4 356
Håndkasse	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 356**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-32 562 955
Egenkapital fra IN tidligere	1 175 235
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-632 277
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-32 019 997**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

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

NOTE: 19
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS		
Renter 31.12.23: 2,4%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 279 344	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	579 394	
Nedbetalt tidligere, IN	1 175 235	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 466 027

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 804 558	
Nedbetalt i år	134 353	
		-3 561 089
EIKA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 975 027	
Nedbetalt i år	192 542	
		-7 832 431
Obos-boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-6 000 000	
		0
Obos-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	10 000 000	
		0
OBOS-BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-22 000 787	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 538	
		-21 976 249
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 835 796**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-303 384
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-303 384**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 425
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 004
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-36 429**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-46 668
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-46 668**

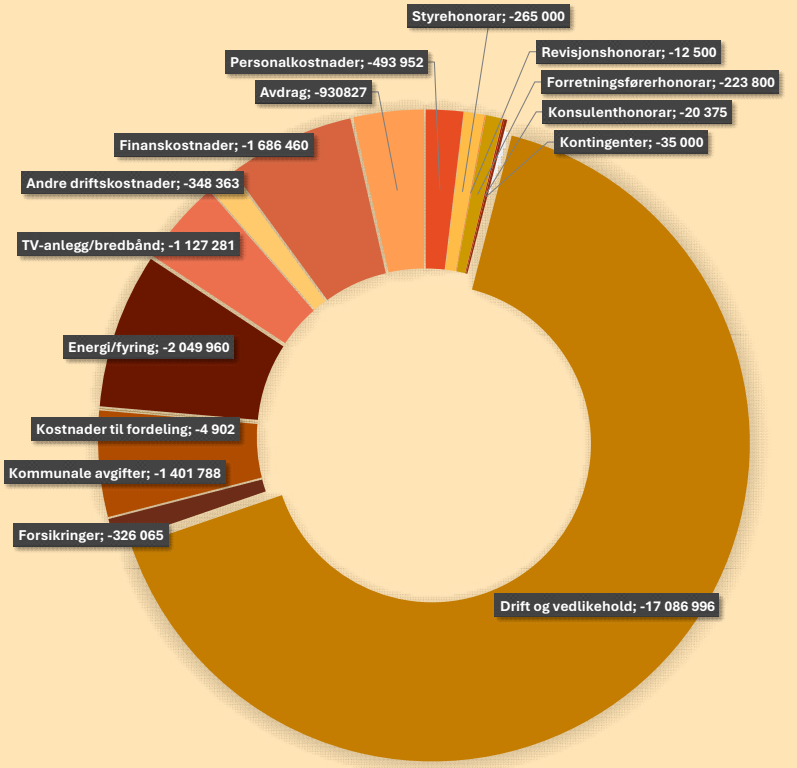
NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	41 835 796
Påløpte avdrag	50 076
Beregnede IN-forpliktelser	542 958
TOTALT	**42 673 080**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024
Galgeberg Borettslag



Notat: Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I 2024, er det tatt opp finansiering pålydende kr. 22 000 000. Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

0005 Galgeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Raymond Andresen	Adresse: Galgeberg 3 A E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Helene Fulland	Adresse Galgeberg 3 K E-postadresse.....
Navn: Tord Steffensen	Adresse Galgeberg 3G E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse Galgeberg 3 G E-postadresse.....
2. Navn: Berit Henning	Adresse Galgeberg 3 A E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helene Fulland	Adresse Galgeberg 3 K

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse Galgeberg 3 G

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mona Hjelvik	Adresse Galgeberg 3 C E-postadresse.....
Navn: Anna Dahlstrøm Eide	Adresse Galgeberg 3 M E-postadresse.....
Navn: Thomas Oksen	Adresse Galgeberg 3H E-postadresse.....

Dato 21/03-2025 I valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Mona Hjelvik	Anna Dahlstrøm Eide
Clea Desiree Johnsen	.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5 **Selskapsnavn:** GALGEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

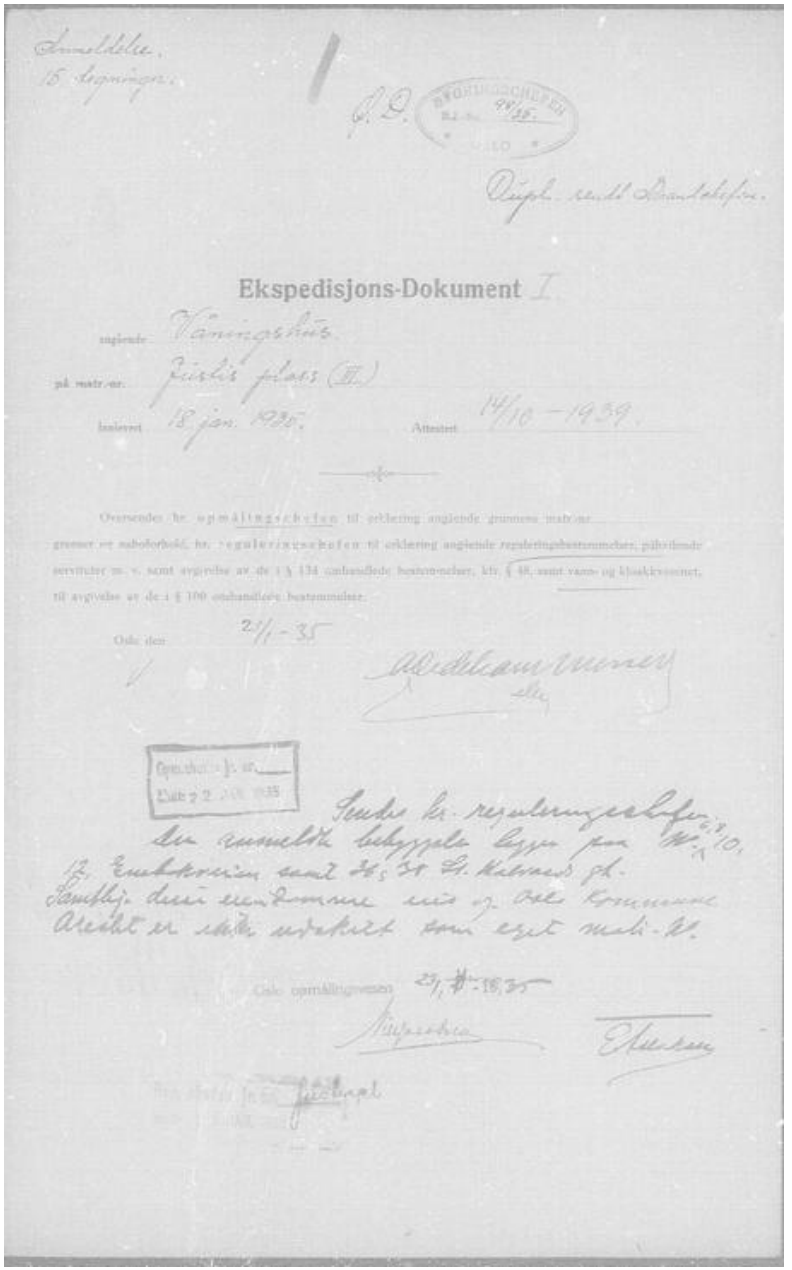
_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Smaltelen.
15 tegninger.

J.D. 96/35.

Dupl. mott Smaltelen.

Ekspedisjons-Dokument I

angående Våningshus

på matr.nr. Fiskis plass (II)

innlevert 18 jan 1935. Attestert 14/10 - 1939.

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

Oslo den 21/1 - 35

Arkitektkontoret

Opmålingsvesenet Oslo

Sendes kr. reguleringsskissen
som anmeldt bebygges byen pr. 21/10,
15. Embetsveien samt 26, 28 St. Hanshaugen pk.
Samtlige disse eiendommer eies av Oslo kommune
Arealet er satt inkludert som eget matr.-nr.

Oslo opmålingsvesen 29/1 - 1935

Fiskebrua Eliassen

Godkjent

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 06 MAI 2005

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

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

FERDIGATTEST - GALGEBERG 3

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 11 MARS 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Na Stephansen
Sidemannskontroll

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

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

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 06 MAI 2005

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

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

FERDIGATTEST - GALGEBERG 3

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

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

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

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

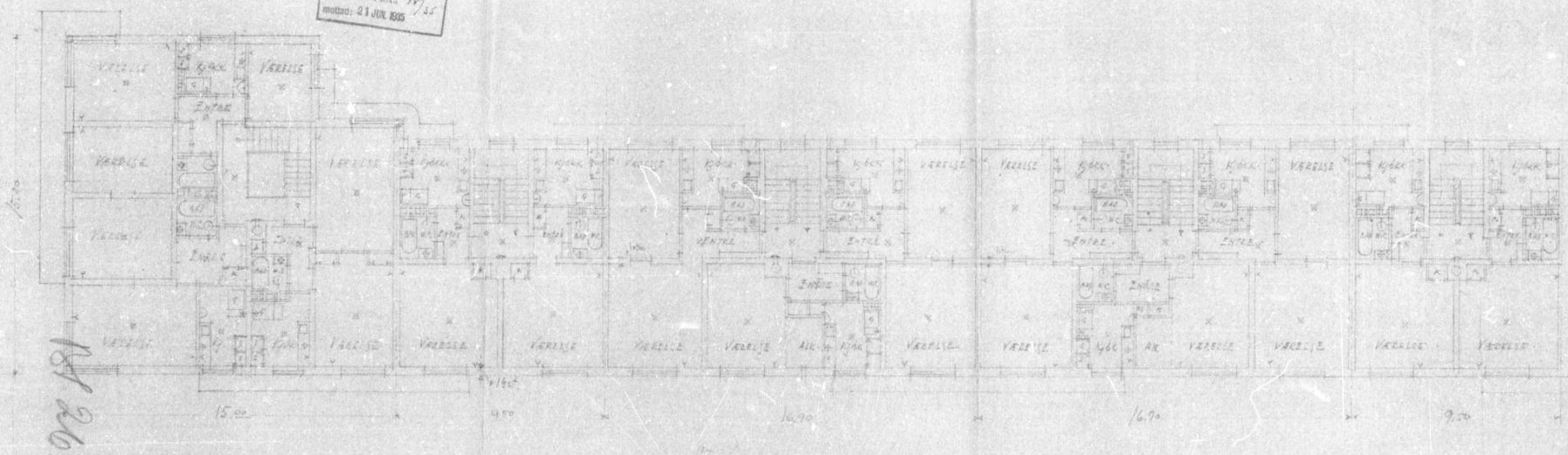
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FORSLAG TIL BOLIGBYGG VED JUSTISPLASS
FOR OSLO OG OMEGNS BOLIG OG SPARELAG
MÅLESTOK 1:100

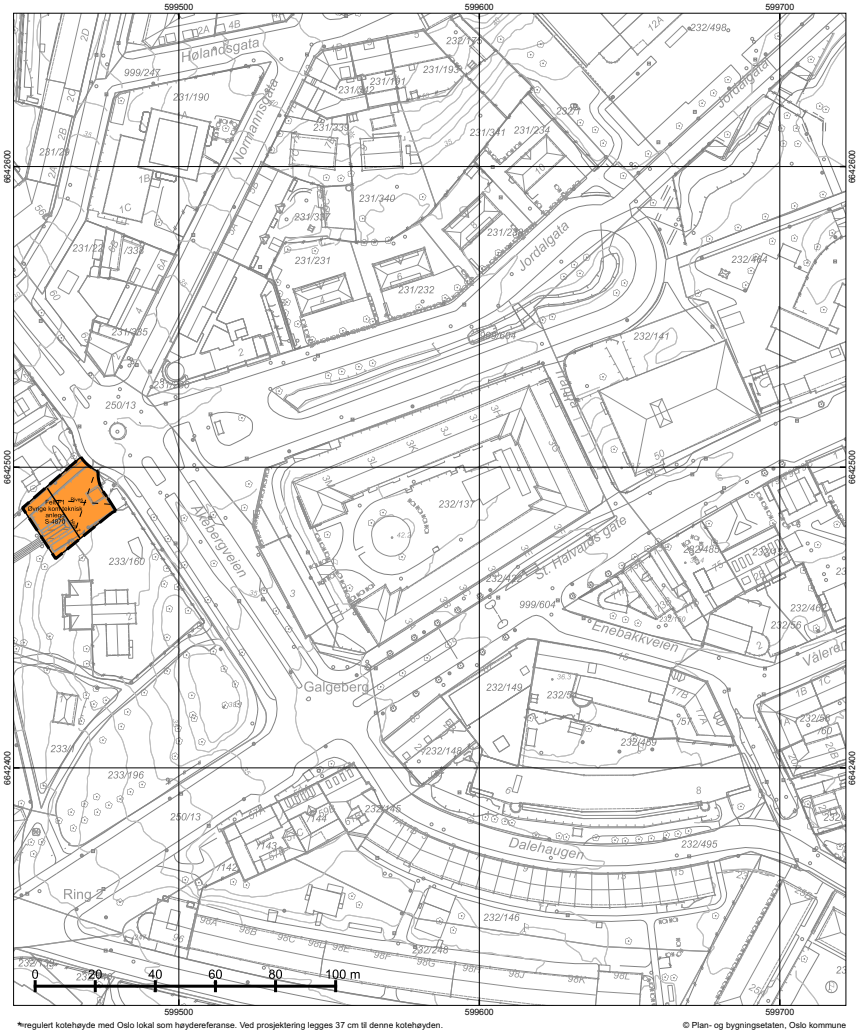
Bygn. tilsynets kontor 37/35
mottatt: 21 JUNI 1935

REDFOTOGRAFERT- 19 X



Tegnet av Bygn. kontoret
Mai 1935

0 1 2 3 4 5 10m
1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

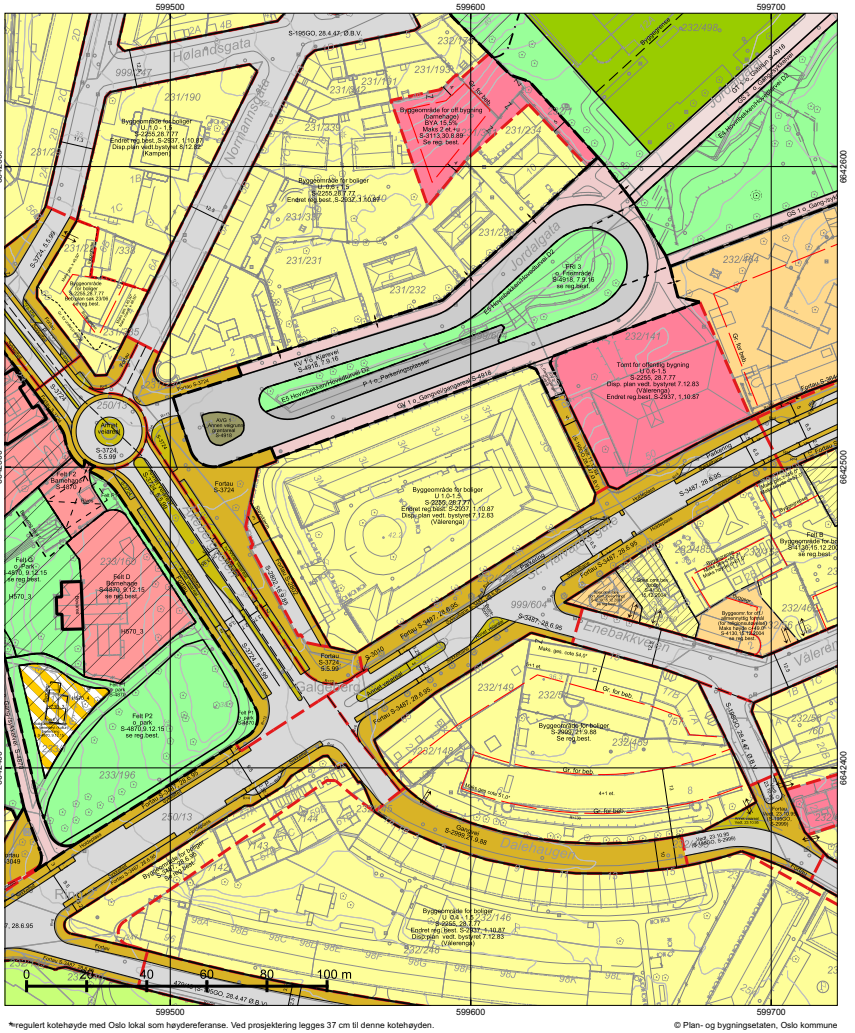
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148281/ 86520395
Deres ref.:
Adresse: Galgeberg 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/137

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: 07.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148281/ 86520395
Deres ref.:
Adresse: Galgeberg 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/137

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)

- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1161 - Barnehage
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

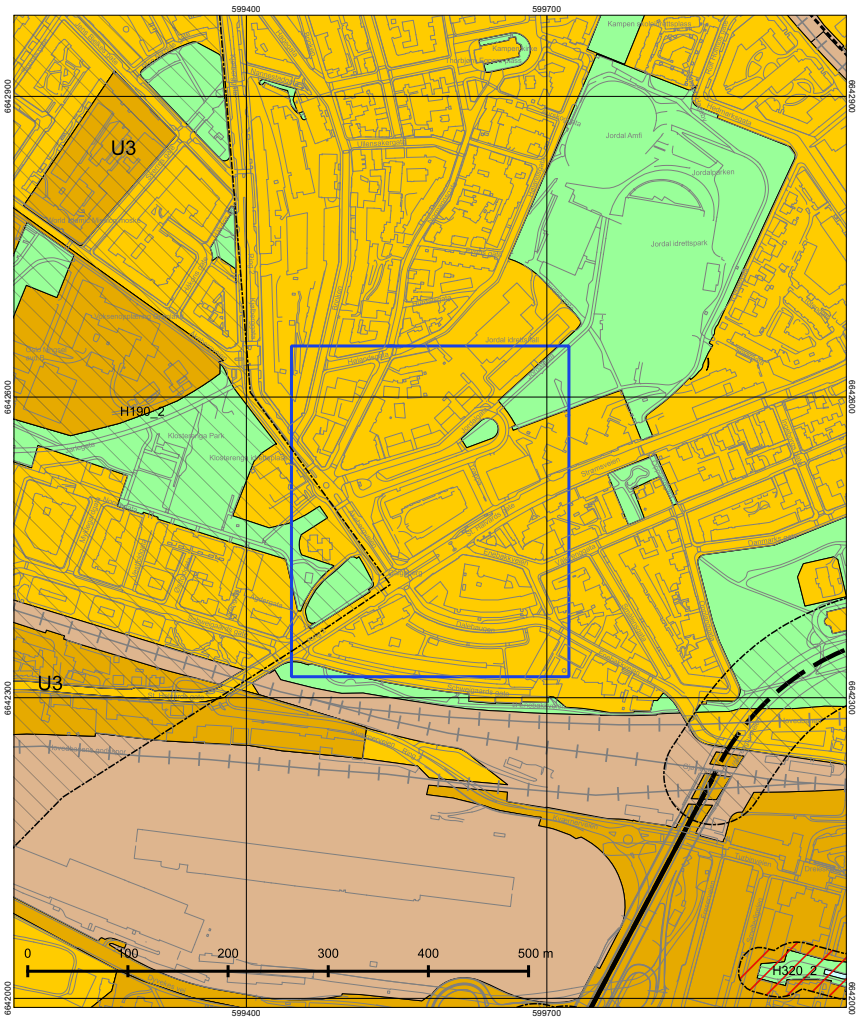
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148281/86520395
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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0217/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Galgeberg 3C 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 137 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no