GAMLELINJA 47B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Informasjon fra forretningsfører
Informasjon fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gamlelinja 47 B, 1254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 60

Andelsnummer 139

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1407 **Referansenummer:** TM1991

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Vår ref: Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

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.

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan, godt vedlikeholdte overflater, nyere bad og kjøkken, eldre røranlegg. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med bærekonstruksjoner i tre beliggende oppå felles garasjekjeller.

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Beslag og heltekket pipe med sorte beslag. Bolilgselskapets ansvar for vedlikehold.

Bindingsverk fra byggeåret med liggende kledning, takutstikk med åpne sperrer, Malte blikk på sålebenker og vannbrett over vinduet. Vedlikehold er borettslagets ansvar.

Loft med w-takstoler, god lufting i mønet og ved raftet. Ikke målbart areal, gulv på deler av loftet, isolert ned mot 2.etg. Loftsluke med stige. Det er gjort stikkprøver med fuktighetsmåling i sperrer uten utslag for fukt.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte på innsiden og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Malt inngangsdør til leiligheten, to vinduer.

Balkongdør enkel utadslående med trelags glass, aluminiumsbeslag utvendig. Til balkong i 1. og 2. etg. Balkongdør i 1.etg har ikke aluminiumbeslag.

Balkong i 2.etg bygget i treverk, åpne sperrer på undersiden, areal 11 m2 og vestvendt retning, flott utsikt. rekkeverk i tre med stående plank, høyde 90 cm. Terrassebord på gulvet, sidevegger av tre med liggende kledning, vegg mot overom er kledd med liggende kledning, utelys på veggen. Tekket om i 2016.

Inngangsterrasse på marken bygget ny i 2015 i følge eier, terrassebord på gulvet med luker til underliggende kummer. Areal 11 m2 og østvendt mot gangvei.

Balkong i 1.etg bygget i treverk, areal 22 m2 og vestvendt retning, rekkeverk i tre med liggende plank, høyde 100 cm. Plastfliser på gulvet, sidevegger av tre med liggende kledning, vegg mot overom er kledd med liggende kledning, utelys og stikkontakt på veggen. Markise som ikke er tetset på befaring. Delvis overdekket av balkong i 2.etg.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 2.etg:
Gulv med laminat og noe parkett.
Vegger av malte trepaneler.
Himlinger med malte trepaneler. Høyde i gang er 2,38 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater i 1.etg:
Gulv med laminat, fliser med varme i entré.
Vegger av malte trepaneler og tapet
Himlinger med malte trepaneler. Høyde i er 2,32 m. Downlights i enkelte rom.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Oppforet tregulv på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 16 mm i stue og 11 mm i kjøkkenet. 2.etg, målt planhets-avvik i soverom gjennom hele rommet. Resultat 12 mm. og det er målt 16 mm i gangen.

Leiligheten ligger i 1.etg over garasjekjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Isloert stålpipe og sortlakkert vedovn i stue.

Malt tretrapp med eiketrinn, rekkverk med stående metallspiler og hvitmalt håndløper.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

VÅTROM Gå til side

Bad er pusset opp kort tid før eier kjøpte rekkehuset.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt panel og med innfelte downlights.
Liggende avlange veggfliser, mosaikk på vegger i dusjen og badekaret.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.
Avløpsrør fra vasken, vaskemaskin og bisluk i dusjen er innstøpt i betongen og renner til sluket som er plassert under badekaret bak luke i vegg. Plastsluk med ukjent membran.
Badet har innredning med skuffer og servant med ettgreps kran, speil med integrert lys på hver side, stikkontakt på vegg. Opplegg for vaskemaskin, innmurt boblebadekar og dusjnisje med tre vegger rundt. Boblekaret er ikke funksjonstestet.

Felles mekanisk avtrekk for hele rekka i følge eier.

Tatt hull over fotlist i veggpanel, gipsplate bak. Det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill i vegg. Det ble ikke observert forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med indusksjonstopp og stekeovn og med frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malte trepaneler på vegger og i taket, downlights i taket.,

Ikke waterguard eller komfyrvakt.

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber frem til nytt koblingsskap for badet oppe med rør i rør vannledninger. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.
Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.
Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget. Hele rekka er på samme anlegget i følge eier. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Sikringsskap i gangen, ble oppgradert av eier i 2015. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter.

Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.
Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter.
Borettslagets ansvar.

Opparbeidede ute-arealer felles for boligsameiet. Vedlikehold er sameiets ansvar. Beplantning, busker, trær, asfalterte innvendige veier og gressplener på fellesareal.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

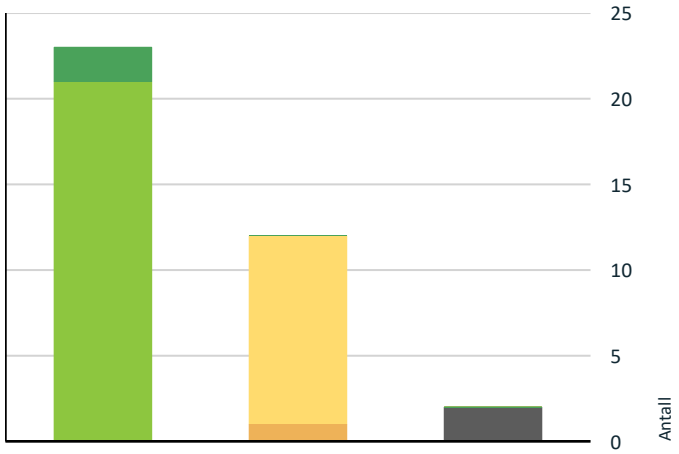
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Soverom i 2.etg er ikke godkjent for varig opphold i forhold til lysinnnslipp.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sammendrag av boligens tilstand

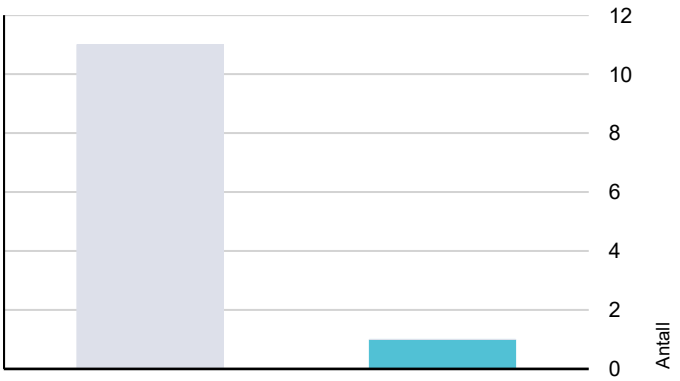
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, rekkehuset og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Silikonfuger mellom vegg og gulv slipper flere steder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Håndløper flasser av i malingen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noen mindre svanker og kuler enkelte steder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2.etg Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt fra dørterskel frem til badekaret, en liten svanke foran døren. Det er vanskelig å se om membran er ført opp under dørterskel. Det er nedsenk i dusjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger innenfor luke i vegg under badekaret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Lagt inn stålbjelke i taket i 1.etg i stedet for bærevegg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kontakt styret for nærmere opplysninger, det er borettslagets ansvar for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Beslag og heltekket pipe med sorte beslag. Bolilgselskapets ansvar for vedlikehold.



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 1 Veggkonstruksjon

bindingsverk fra byggeåret med liggende kledning, takutstikk med åpne sperrer, Malte blikk på sålebenker og vannbrett over vinduet. Vedlikehold er borettslagets ansvar

Tilstandsrapport

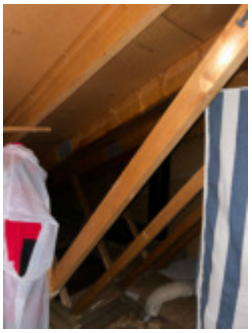


veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft med w-takstoler, god lufting i mønet og ved raftet. Ikke målbart areal, gulv på deler av loftet, isolert ned mot 2.etg. Loftsluke med stige. Det er gjort stikkprøver med fuktighetsmåling i sperrer uten utslag for fukt.



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

TG 1 Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte på innsiden og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer



Vinduer

TG 1 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, to vinduer.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør enkel utadslående med trelags glass, aluminiumsbeslag utvendig. Til balkong i 1. og 2. etg. Balkongdør i 1.etg har ikke aluminiumbeslag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



balkongdør



balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2.etg bygget i treverk, åpne sperrer på undersiden, areal 11 m2 og vestvendt retning, flott utsikt. rekkeverk i tre med stående plank, høyde 90 cm. Terrassebord på gulvet, sidevegger av tre med liggende kledning, vegg mot overom er kledd med liggende kledning, utelys på veggen. Tekket om i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Håndløper flasser av i malingen

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



balkong



balkong

TG 1 Inngangsterrasse

Inngangsterrasse på marken bygget ny i 2015 i følge eier, terrassebord på gulvet med luker til underliggende kummer. Areal 11 m2 og østvendt mot gangvei.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



terrasse ved inngang

TG 1 Balkonger i 1.etg

Balkong i 1.etg bygget i treverk, areal 22 m2 og vestvendt retning, rekkeverk i tre med liggende plank, høyde 100 cm. Plastfliser på gulvet, sidevegger av tre med liggende kledning, vegg mot overom er kledd med liggende kledning, utelys og stikkontakt på veggen. Markise som ikke er tetset på befaring. Delvis overdekket av balkong i 2.etg.



balkong 1.etg



balkong 1.etg

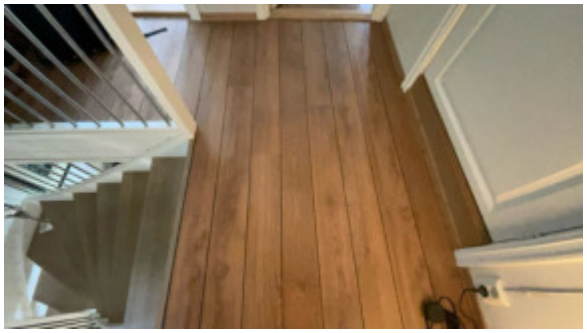
INNVENDIG

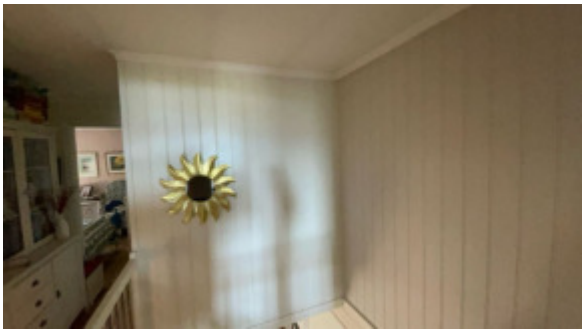
TG 1 Overflater

Overflater i 2.etg:
Gulv med laminat og noe parkett.

Tilstandsrapport

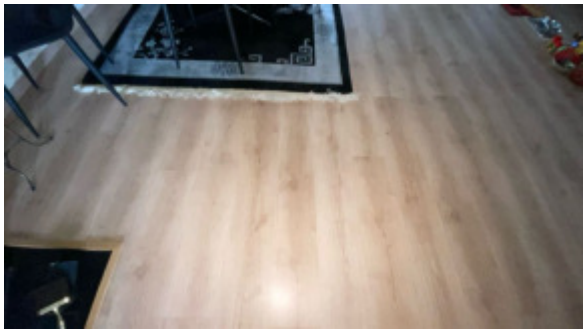
Vegger av malte trepaneler.
Himlinger med malte trepaneler. Høyde i gang er 2,38 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.


overflater 2.etg


overflater 2.etg

TG 1 Overflater - 1.etg

Overflater i 1.etg:
Gulv med laminat, fliser med varme i entré.
Vegger av malte trepaneler og tapet
Himlinger med malte trepaneler. Høyde i er 2,32 m. Downlights i enkelte rom.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.


overflater 1.etg


overflater 1.etg


overflater 1.etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppforet tregulv på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 16 mm i stue og 11 mm i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noen mindre svanker og kuler enkelte steder.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2.etg

Målt planhets-avvik i soverom gjennom hele rommet. Resultat 12 mm. og det er målt 16 mm i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Leiligheten ligger i 1.etg over garasjekjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Styret og borettslagets ansvar. Det bør undersøkes med styret om hva som er tilfellet med hensyn til radonmålinger og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Isloert stålpipe og sortlakkert vedovn i stue.

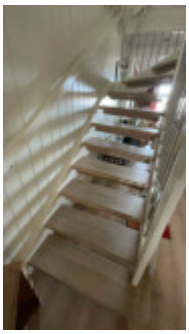


pipe og ildsteder

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med eiketrinn, rekkverk med stående metallspiler og hvitmalt håndløper.

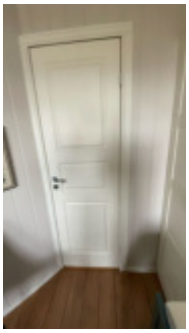
Tilstandsrapport



Trapper

TG 1 Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil.



innerdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp kort tid før eier kjøpte rekkehuset.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt panel og med innfelte downlights.
Liggende avlange veggfliser, mosaikk på vegger i dusjen og badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

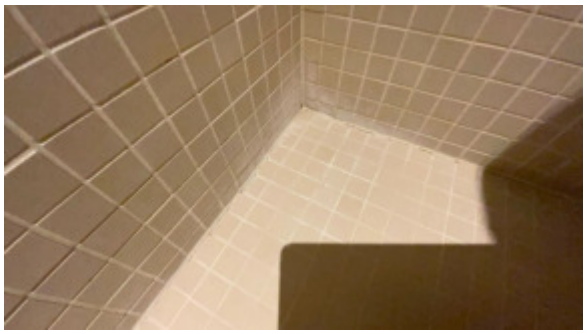
Silikonfuger mellom vegg og gulv slipper flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

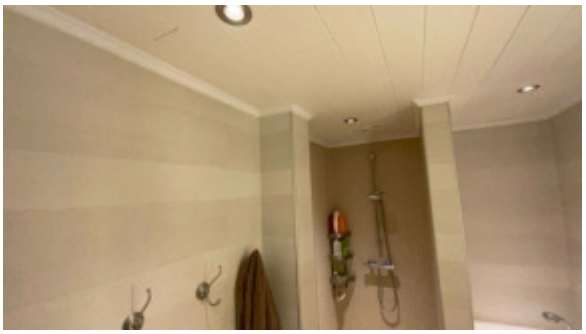
Vedlikeholde silikonfuger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



vegger og himling



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt fra dørterskel frem til badekaret, en liten svanke foran døren. Det er vanskelig å se om membran er ført opp under dørterskel. Det er nedsenk i dusjen.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Avløpsrør fra vasken, vaskemaskin og bisluk i dusjen er innstøpt i betongen og renner til sluket som er plassert under badekaret bak luke i vegg. Plastsluk med ukjent membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger innenfor luke i vegg under badekaret.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med skuffer og servant med ettgreps kran, speil med integrert lys på hver side, stikkontakt på vegg. Opplegg for vaskemaskin, innmurt boblebadekar og dusjnisje med tre vegger rundt. Boblekaret er ikke funksjonstestet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk for hele rekka i følge eier.



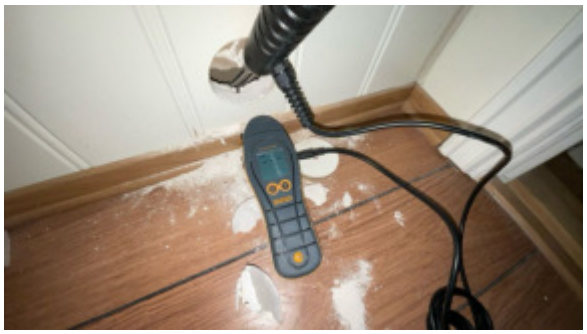
Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull over fotlist i veggpanel, gipsplate bak. Det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill i vegg. Det ble ikke observert forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med indusksjonstopp og stekeovn og med frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap. Laminat på gulv, malte trepaneler på vegger og i taket, downlights i taket.

Ikke waterguard eller komfyrvakt.



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber frem til nytt koblingsskap for badet oppe med rør i rør vannledninger. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

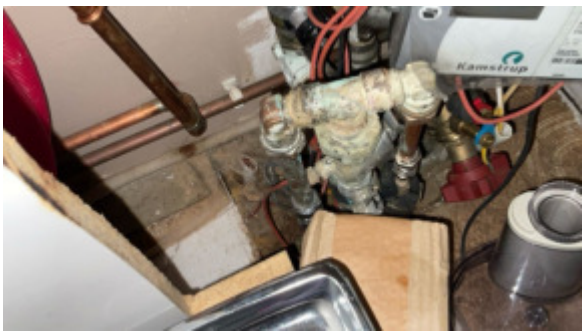
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Vannledninger


Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

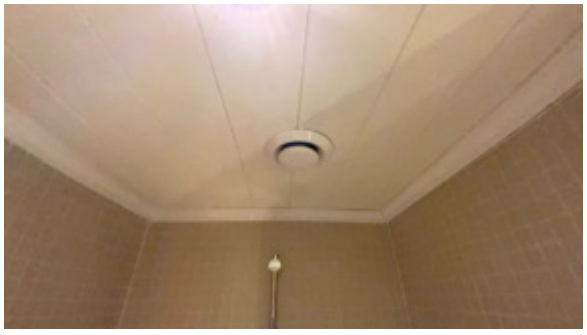
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget. Hele rekka er på samme anlegget i følge eier. Tilluft via spalteventiler i vinduer.


Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


vannbårent varmeanlegg

TG 1 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.

Sikringsskap i gangen, ble oppgradert av eier i 2015. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter.

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.
   1983 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier. Eier har samsvarserklæringer.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæring, sikringsskapet ble byttet i 2015. For tidligere installasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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?

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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.

Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.
Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter. Borettslagets ansvar.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidede ute-arealer felles for boligsameiet. Vedlikehold er sameiets ansvar.
Beplantning, busker, trær, asfalterte innvendige veier og gressplener på fellesareal.



felles tomt

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

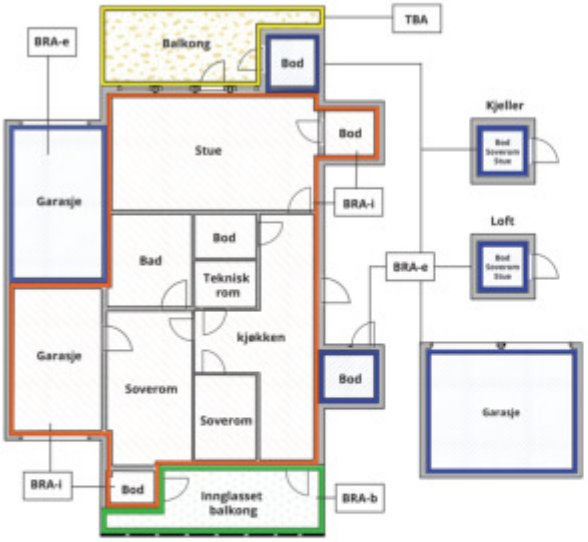
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 branncceller

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54	5		59	33
2. Etasje	54			54	11
SUM	**108**	**5**			**44**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken	Bod utvendig	
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod/garderobe		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Utvendig bod er 5 m2
Balkong 1.etg er 22 m2
Balkong 2.etg er 11 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Soverom i 2.etg er ikke godkjent for varig opphold i forhold til lysinnnslipp.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på

befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

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)
Rekkehus	104	4

Kommentar

Rekkehus — Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Turid Tinglum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	60		0	46061.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamlelinja 47 B

Hjemmelshaver
Gamlelinja Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1140/Gamlelinja Borettslag	1140	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Turid Tinglum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
139	276 000	27 775	*31.12.2023*	282 000	*01.12.2024*

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 6352,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Populært, stille og barnevennlig boområde på Søndre Nordstrand. Borettslaget omtales som en av de mest attraktive i området, grunnet den flotte beliggenheten med utsikt og nærhet til Oslofjorden. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2534 Vedtatt: 28.04.1981, Formål: Friområde/park
S-2497 Vedtatt: 06.11.1980, Formål: Annet veiareal, Friområde/park, Måle- og avstandslinje, Veigrunn under bru
V241091 Vedtatt: 24.10.1991, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel
V300781 Vedtatt: 30.07.1981, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Friområde/park
V120704N2 Vedtatt: 12.07.2004, Formål: Byggegrense
V250510 Vedtatt: 25.05.2010, Formål: Offentlig gang-/sykkelvei

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 46 061,70 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se borettslagets vedtekter/husordensregler.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2364128			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	Lagt til megleropplysninger
2	27.03.2025	endret kalk på fliser og tatt bort lys under overskap, tilbakemelding fra eier

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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/TM1991

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250244

Selger 1 navn
Turid Tinglum

Gateadresse
Gamlelinja 47B

Poststed	Postnr
Oslo	1254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84035208

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250244

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap

Arbeid utført av: Raufoss Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje, men ikke aktivisert

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt membrand og nytt tregulv på terrasse i 2.etg i 2016 Lagt nytt tregulv ved inngangspartiet 2016.

Arbeid utført av: Traust byggservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250244

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at borettslaget har hatt en undersøkels tilbake i tid, med ingen utslag

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Ingen verdi

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250244

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250244

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Tinglum	0fed4814ac2b6aec8b53864 59a4ca3ff0564da76	25.03.2025 15:26:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250244

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GAMLELINJA 47 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anya Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamlelinja 47 B, 1254 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1983

GNR 185 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RAVNÅSEN

Verdivurdert til

6 250 000

281 603	6 531 603	60 463
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	108 m²
BRA	108 m²
Tomt	- m²
Byggeår	1983

Fellesutgifter	6 167
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	0

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

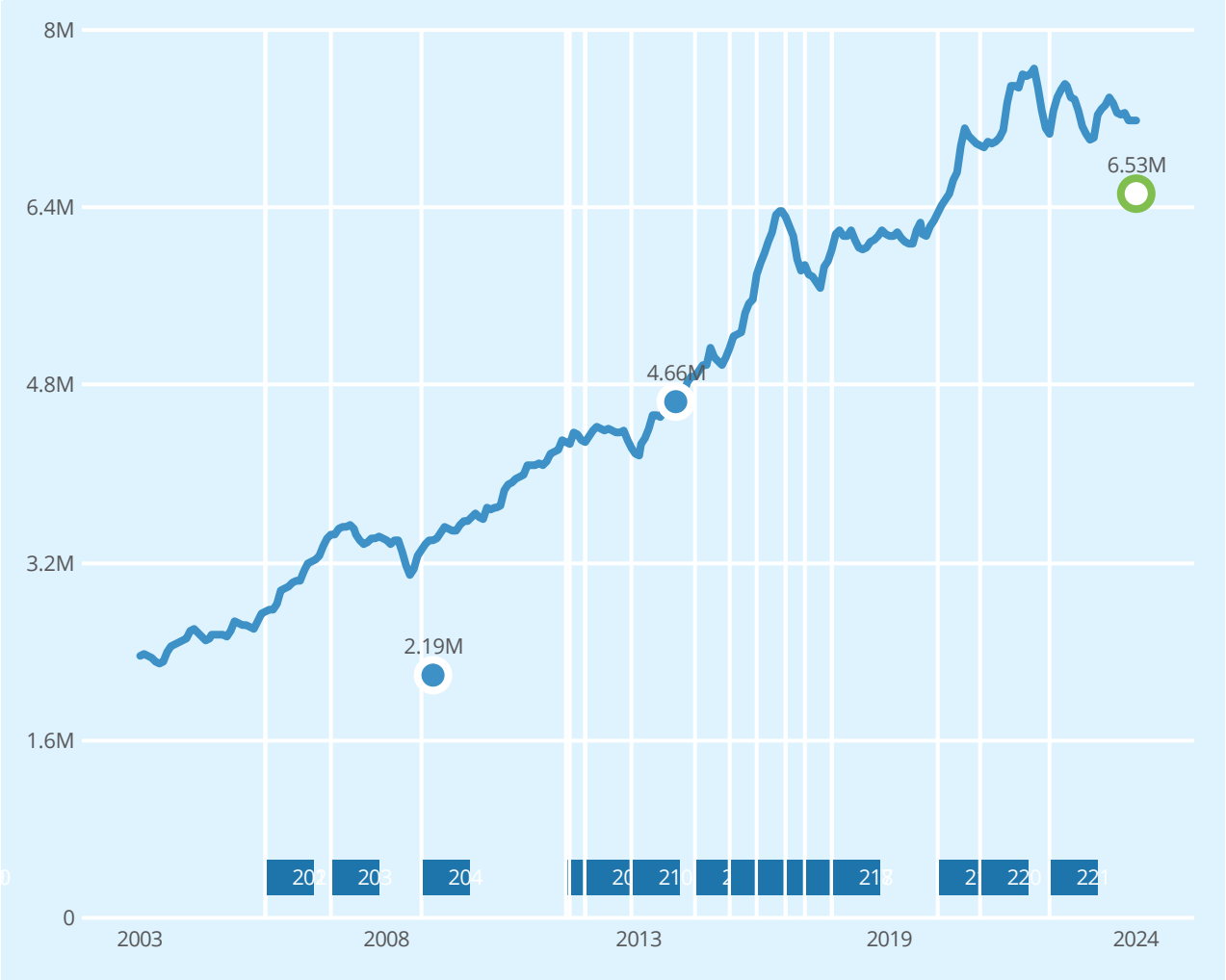
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamlelinja 18 C 106 m² 1983 46,1 daa 2 sov	29.05.2024	6 500 000	**6 450 000**	284 000	6 734 000	**63 528**
2 Gamlelinja 49 B 105 m² 1984 46,1 daa 3 sov	23.05.2023	6 200 000	**6 150 000**	288 996	6 438 996	**61 324**
3 Gamlelinja 57 C 99 m² 1983 46,1 daa 3 sov	07.02.2023	5 950 000	**5 850 000**	287 000	6 137 000	**61 990**

Flott rekkehus over to plan med to solrike uteplasser, hvorav en har fantastisk fjordutsikt. Boligen er godt vedlikeholdt og holder god standard. Svært god intern beliggenhet i borettslaget og kort vei til garasje med elbillader og lekeplass. Boligen ligger i et populært og barnevennlig borettslag,

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



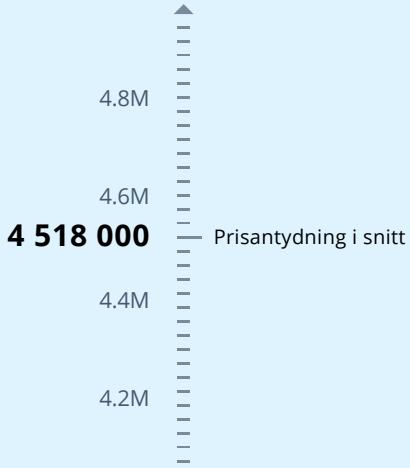
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+214 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.10.2014	28.10.2014	03.02.2015	3 490 000	4 400 000	257 000	4 657 000
01.06.2009	01.06.2009	25.06.2009	-	2 170 000	17 000	2 187 000

Rekkehus til salgs i RAVNÅSEN grunnkrets nå

4
rekkehus til salgs

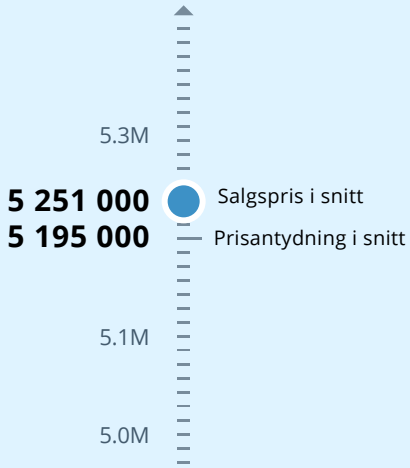


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Rekkehus solgt i RAVNÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

10
rekkehus solgt

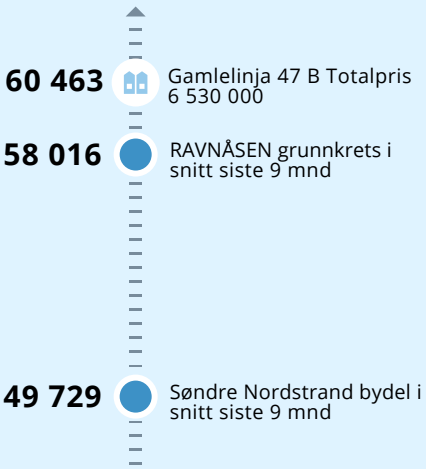


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Anya Martinsen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004487@usermail.webmegler.no

8395938 521/1140 24.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.03.2025.

Boligselskap:	521 Gamlelinja Borettslag
Organisasjonsnr:	948.288.923
Andelseier:	Turid Tinglum
Leieobjektnr:	1140
Adresse:	Gamlelinja 47 B, 1254 OSLO
Andelsnummer:	139
Borettsinnskudd:	kr 276.000,–
Hjemmeside:	http://www.gamlelinja.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 2364128.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har besluttet en 3 % økning fra 01.01.25 og ytterligere 3 % økning fra 01.07.2025.
- Boligselskapets hjemmeside vibbo.no/gamlelinja
- Tilbygg, terrasser etc som er godkjent av styret er godkjent under forutsetning av godkjenning fra plan og bygningsetaten. Ved salg bør ferdigattest/godkjenning fremlegges. Det viser seg at enkelte har bygget ut uten godkjenning fra Plan og Bygningsetaten.
- Det er individuell måling for fjernvarme, avregning skjer ved fakturering direkte fra Hafslund fjernvarme.
- Alle leiligheter har enten garasjeplass eller biloppstillingsplass. Det er venteliste for ekstra parkeringsplass. 84 av parkeringsplassene har oppgradert infrastruktur til el-bil. De som ønsker å anskaffe seg en El-bil må melde fra til styret i god tid, slik at ytterlig tilrettelegging kan finne sted. Kostnaden for etablering av ny ladestasjon dekkes av andelseier selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* HANBAN-83987162700A		47.159.748,-	28 år 1 md.	12	Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.352,– pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.543,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	911,-	16 111,-	27 775,-	281 269,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HANBAN-83987162700	280.261,-	1.670,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Styrerommet Gamlelinja Borettslag Gamlelinja 39 C, 1254 OSLO, e-post: gamlelinja@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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Gamlelinja Borettslag org nr 948288923
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.2006 med endringer
vedratt på ekstraordinær generalforsamling den 11.06.2009, ordinær generalforsamling 06.05.2010, 04.05.2011, 02.05.2012, 21.05.13, 06.05.2014 og 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gamlelinja 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) Borettslagets 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
Alle bygningsmessige tiltak på eiendommen skal godkjennes av styret i borettslaget og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune dersom gjeldende kommunale byggeforskrifter krever det.

(1) Påbygging av rekkehusene
For påbygging av rekkehusene gjelder "mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for borettslaget", vedtatt av Plan- og bygningsetaten (Pbe) den 12. juli 2004. Planen finnes i sin helhet på borettslagets hjemmeside.

En andelseier kan med styrets godkjenning for øvrig gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Veiledning for bygningsmessige tiltak i Gamlelinja Borettslag skal følges for ovennevnte tiltak. Veiledningen finner du på borettslagets hjemmeside.

(3) For andre bygningsmessige tiltak henvises det til Husordensreglenes punkt 2.

(4) Alle bygningsmessige tiltak som en andelseier lar utføre i henhold til vedtektenes punkt 4-3, skal være i henhold til de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter. Blir det ved kontroll oppdaget at tiltaket ikke er forskriftsmessig gjennomført, har styret fullmakt til å pålegge andelseier å rette opp alle feil og mangler i tiltaket for andelseiers kostnad og risiko. Dette gjelder selv om det er en tidligere andelseier som har gjennomført tiltaket.

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, radiator fra og med kobling over gulv,

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 og vasker, innvendige stoppekraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(9) Andelseier har selv vedlikeholdsplikt for verandaer, terrasser, uteboder, gjerder og lignende, som er utbygget i forhold til den opprinnelige leiligheten, og som ikke fører til økning av leilighetens boareal, og som det således ikke betales økt husleie for.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
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) Laget skal ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer, samt 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

VEDTEKTER

for Gamlelinja Borettslag org nr 948288923
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.2006 med endringer
vedratt på ekstraordinær generalforsamling den 11.06.2009, ordinær generalforsamling 06.05.2010, 04.05.2011, 02.05.2012, 21.05.13, 06.05.2014 og 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gamlelinja 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) Borettslagets 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
Alle bygningsmessige tiltak på eiendommen skal godkjennes av styret i borettslaget og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune dersom gjeldende kommunale byggeforskrifter krever det.

(1) Påbygging av rekkehusene
For påbygging av rekkehusene gjelder "mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for borettslaget", vedtatt av Plan- og bygningsetaten (Pbe) den 12. juli 2004. Planen finnes i sin helhet på borettslagets hjemmeside.

En andelseier kan med styrets godkjenning for øvrig gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Veiledning for bygningsmessige tiltak i Gamlelinja Borettslag skal følges for ovennevnte tiltak. Veiledningen finner du på borettslagets hjemmeside.

(3) For andre bygningsmessige tiltak henvises det til Husordensreglenes punkt 2.

(4) Alle bygningsmessige tiltak som en andelseier lar utføre i henhold til vedtektenes punkt 4-3, skal være i henhold til de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter. Blir det ved kontroll oppdaget at tiltaket ikke er forskriftsmessig gjennomført, har styret fullmakt til å pålegge andelseier å rette opp alle feil og mangler i tiltaket for andelseiers kostnad og risiko. Dette gjelder selv om det er en tidligere andelseier som har gjennomført tiltaket.

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, radiator fra og med kobling over gulv,

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 og vasker, innvendige stoppekraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(9) Andelseier har selv vedlikeholdsplikt for verandaer, terrasser, uteboder, gjerder og lignende, som er utbygget i forhold til den opprinnelige leiligheten, og som ikke fører til økning av leilighetens boareal, og som det således ikke betales økt husleie for.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
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) Laget skal ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer, samt 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

HUSORDENSREGLER
for
Gamlelinja Borettslag

vedtatt 12.06.86
med endringer den 28.09.89, 08.06.95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012, 06.05.2014, 02.05.2017, 11.04.2019, 12.04.2023 og 14.04.24.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt om avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

1. Alminnelige husordensregler

1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.

1.2 Fasadeendringer samt oppsetting v permanente flagstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.

1.4 Eter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det setes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:

- skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplanting skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting v gjerde, platting, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

1.6 Terrenghøyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

2. På- og ombygging av enheten

2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt v styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som måte gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

3. Regler for ro i borettslaget

3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

4. Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar

- for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillat i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjern dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

5. Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjerne umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.2 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsakes skader.

5.3 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.4 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

6. Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen v borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkeringsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning v bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.

6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.

6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.

6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:

6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillate hastighet gangfart.

6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.

6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.

6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.

6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.

6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

7. Overlating av bruk, framleie

7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.

7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.

7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten å måte søke godkjenning til styret.

8. Ansvar

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som måte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

9. Diverse

9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.

Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.

9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.

9.5 Styret kan fate vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 521
Gamlelinja Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gamlelinja 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 18:00 og lukker 23. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/521

Det holdes også et frivillig møte 20. mars kl. 18:00 , Samlingssalen på Holmlia skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det blir en fysisk samling ved Generalforsamlingens start. Her gis det anledning til å stille spørsmål og diskutere muntlig. På den digitale delen av Generalforsamlingen kan en også kommentere og stille spørsmål, men da skriftlig.

Behov for barnevakt for å delta på det fysiske møtet?

Barn er ingen hindring for å delta på den fysiske delen av møtet da vi har barnevakter (ungdom fra borettslaget) klare! De vil aktivisere barna og sørge for at du kan delta i borettslagsdemokratiet.

Hva skjer på det fysiske møtet i Generalforsamling?

Det vil serveres kaffe, te og noe å bite i, slik at alt ligger til rette for en hyggelig ettermiddag sammen med naboer. Det vil også komme et lite kulturinnslag på begynnelsen av møtet.

Når selve møtet begynner vil alle saker gås gjennom og det gis mulighet for kommentarer og spørsmål. Det er ingen avstemning som gjøres på møtet, det gjøres på den digitale delen av Generalforsamlingen.

Valgkomiteen

Valgkomiteen bestod av Ynge Gauslå, Thorbjørn Hasselgård og Hanne Krogstadmo ved oppstart. Da Hanne Krogstadmo ble foreslått som styremedlem valgte hun å tre ut av valgkomiteen og hun har derfor ikke vært med på å behandle egen nominasjon eller den fullstendige nominasjonslisten fra valgkomiteen. Styret anerkjenner valgkomiteens ryddighet i dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ferdigattest fra godkjente fagfolk for alle tekniske inngrep
7. Miljøutvalg
8. Snørydding
9. Egen plass for varelevering
10. Behov for å klargjøre gjeldende praksis om snømåking
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlelinja 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

Siv Heim (digitalt årsmøte) /Ole Vegard Tveita (fysisk møte) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alec Thom og Therese Holand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0521 Gamlelinja Borettslag.pdf
2. 0521 Årsregnskap GAMLELINJA BORETTSLAG 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000.

Sak 6

Ferdigattest fra godkjente fagfolk for alle tekniske inngrep

Forslag fremmet av:
Martinus Rijken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret krever ferdigattest for alle tekniske inngrep, som også viser at inngrep er utført av godkjente bedrifter, entreprenører og fagfolk

Styrets innstilling

Vedtektene 4-3, 5-1 og 5-3 samt Husordensreglene 2 regulerer dette. Forslaget går mye lenger enn både eget regelverk og gjeldende lovverk og vil i tillegg legge stort og unødvendig ekstraarbeid på styret.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at styret krever ferdigattest for alle, ALLE, tekniske inngrep som berører vann, elektrisitet, avløp, bærekonstruksjon, grunnmur, tak, ventilasjon, som også viser at inngrep er utført av godkjente bedrifter, entreprenører og fagfolk. Slik kan man unngå stygge og dyre overraskelser som for eksempel dårlig rørleggerarbeid på baderom som forårsaker store lekkasjer på lengre sikt. Skriver av egen erfaring.

Sak 7

Miljøutvalg

Forslag fremmet av:

Anne Margrethe Hovland-Pye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber generalforsamlingen om å opprette et miljøutvalg for å inkludere alle generasjoner i borettslagets sosiale aktiviteter.

Samtidig sette opp en post i budsjettet som vil dekke utgiftene.

MU får mandat av årsmøtet til å utvikle en arbeidsbeskrivelse.

Styrets innstilling

Styret er positiv til beboerinitiativ og støtter gjerne opp om dette, men ser ikke behovet for å ha Generalforsamlingsvedtak på dette, da dette binder styret og borettslaget unødig. Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes og at lignende forslag heller sendes til styret direkte i etterkant slik at det kan jobbes med uten den bindingen et vedtak i Generalforsamling gir.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Opprette et miljøutvalg

Sak 8

Snørydding

Forslag fremmet av:

Ingegjerd Moe Petersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at borettslaget kjøper en til to snøfresere. Det kan f.eks være 4/5 beboere som læres opp til å betjene dem, slik at de kan brukes til snørydding ved større snøfall.

Styrets innstilling
Borettslaget har ikke egnet oppbevaringsplass til dette og utlånsordninger er å pålegge styret et enormt ekstraarbeid. Dette er en type initiativ som er best løst mellom naboer og ikke via styret/borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper 2 snøfresere.

Sak 9

Egen plass for varelevering

Forslag fremmet av:
Geir Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er til tider stor trafikk i borettslaget med varelevering i større og mindre kvanta. Mye av kjøringen er på grensen til uforsvarlig. Derfor foreslår jeg at den ene gjesteparkeringen ved 45 A skal omgjøres til plass for varelevering. Dette vil være særlig relevant for levering av mat o.l. Da kan sjåførene benytte tralle fram til boenheten.

Styrets innstilling

Styret jobber allerede med lignende sak, men har ikke helt landet på hvor og hvordan vareleveringen blir best. Vedtaksteksten her vil binde styret til en løsning uten mulighet for å endre dette før ved nytt Generalforsamlingsvedtak, noe som kan forsinke saken unødig.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Den ene gjesteparkeringsplassen ved nr. 45 A omgjøres til en plass forbeholdt varelevering. Styret vurderer informasjonsbehov, skilting og eventuell tidsbegrensning for parkering.

Sak 10

Behov for å klargjøre gjeldende praksis om snømåking

Forslag fremmet av:
Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvert snøfall er det mange som kontakter borettslaget om å få dekket snømåking inn til inngangsdør, trusler om søksmål m.m.. Borettslaget har hatt klar praksis på dette så langt tilbake som vi kan finne spor og det er

at beboere selv måker den snø som måtte være på sin bruksrett og at borettslaget måker på internveier og stikkveier. En endring i praksis her vil føre til betydelige økte utgifter for borettslaget.

For å få bort eventuelle misforståelser om hvem som har ansvar for å måke, fremmer derfor styret et nytt punkt i husordensreglene om dette. Det er altså ingen endring i praksis, bare tydeliggjøring av gjeldende praksis.

Nytt punkt 1.2 (alle andre punkter endrer nummerering deretter):

1.2 Andelseier plikter å selv stå for snømåking på sin utendørs bruksrett samt å måke fri sin avfallsbeholder..

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak
Nytt punkt 1.2 tas inn i husordensreglene og øvrige punkter i husordensreglene endrer nummerering for å tilpasse dette.

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret anbefaler å stemme for valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Hanne Krogstadmo
  Nominert av valgkomiteen
- Nicolai Løken
  Nominert av valgkomiteen

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

- Bjørn Erik Løken
  Nominert av valgkomiteen
- Håvard Alsaker Futsæter
  Nominert av valgkomiteen
- Lars Holmen Kurverud
  Nominert av valgkomiteen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen i borettslaget har funnet kandidatene som er forespurt og begge de nominerte har takket ja til å stille.

Innstilling

Begge kandidater velges.

Roller og kandidater

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

- Nicolai Løken

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

- Bjørn Erik Løken

Sak 13

Valg av valgkomite

Valgkomiteen finner personer til å stille til valg i verv for borettslaget.

Alle kandidater er forespurt og har takket ja til nominasjon.

Innstilling

Styret innstiller at alle kandidater velges.

Roller og kandidater

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

- Barbo Helling
- Thorbjørn Hasselgård
- Yngve Gauslå

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret, inklusive varamedlemmer som innkalles til alle møter, har i inneværende periode bestått av 4 kvinner og 4 menn. Styret har per februar 2025 avholdt 9 møter og behandlet 99 antall saker. Styret har per februar 2025 mottatt og besvart 1680 e-poster siden forrige Generalforsamling. Det viser noe oppgang på antall saker som tas på styremøter og svak oppgang på antall e-poster.

Styret har vært engasjert i mange ulike prosjekter det siste året, og vi har kontinuerlig oppdatert borettslaget om fremdriften gjennom nettbaserte saker og skriftlige infoskriv levert ut i postkassene. Den informasjonen som nå deles, fungerer som en oppsummering av disse tidligere kommunikasjonene. Siglinde Maria Lunde, nestleder, har ledet informasjonsarbeidet gjennom året med en stabil hånd, og dette har bidratt til å sikre en enhetlig og konsistent formidling av informasjonen.

Oppfølging av vedtak fra forrige Generalforsamling

Med 81 mot 22 stemmer ble det vedtatt å utrede muligheten for å bruke gjesteparkingsplasser til bildelingstjenester. Styret har vært i kontakt med ulike aktører på markedet om dette, men det er for tiden liten interesse for borettslagsplasser i vår bydel. Styret har derfor ikke jobbet videre med saken når det ikke er aktører som ønsker etablere seg her.

Med 97 mot 2 stemmer ble det vedtatt å åpne styrerommet for utleie. Dette har styret jobbet mye med for å høste erfaring, utfordringer og muligheter som borettslag har notert seg gjennom lignende arbeid. Etter denne årsmeldingen er skrevet, men før Generalforsamlingen starter, vil dette informeres om og er således ivaretatt i henhold til Generalforsamlingens vedtak.

Gjennom mange ulike saker ble husordensreglene i fjor oppdatert og stremmet opp i språk og oppbygning. Dette er publisert på nett kort tid etter Generalforsamlingen var ferdig og dermed iverksatt i tråd med Generalforsamlingens vedtak.

Arrangement

Sommerfesten har befestet sin plass som et av årets høydepunkt i Gamlelinja. Under stødig ledelse av Karin Raanaas samles festdeltakere fra godt over halvparten av alle boenheter til moro fra formiddag til langt på kveld. Dette skaper samhold og styret vil uttrykke stor takknemlighet til alle frivillige og alle deltakere som er med på å gjøre denne festen til det høydepunktet det har blitt.

Hybride beboermøter er også noe som samler borettslaget gjennom året. To ganger i året møter styret beboere på denne måten og her gis det anledning til å stille alle de spørsmål en måtte ha. Det er også en god blanding av deltakere fysisk og digitalt, hvilket sikrer at alle kan delta på den måten som passer dem best.

Dugnadsfestivalene kommer også to ganger i året. Etter flere år nå med to-dagers dugnad har dette satt seg som en tradisjon og vi ser oppmøtet stadig vokser. Det er nå så mange som deltar at vi kan sette i gang noen større prosjektet ala den typen Christine M. Sundt hadde ansvar for ved inngangen fra Lusetjerndalen. Denne type prosjekter håper vi å kunne fortsette med også i fremtiden.

“Alt er LOVE i Gamlelinja” er fortsatt Holmlias eneste Pride-markering, så langt oss kjent. Styret er takknemlig for at så mange møter opp og viser at i Gamlelinja er alle velkomne. Å markere på denne måten er noe vi alle kan være stolt av og vi håper arrangementet fortsetter å vokse i størrelse slik det har gjort de siste årene.

I 2024 hadde vi også gleden av å ønske velkommen til utekino på Tunet. Dette var et beboerinitiativ, støttet av styret. Denne type beboerinitiativ er til glede for alle og vi er glad for alle som bruker av sin tid til å gjøre noe positivt for fellesskapet.

Julegrantenningen er en tradisjon som står seg godt her i Gamlelinja. Julestemningen kommer til store og små fra første tone fra Holmlia Aspirantkor. Oppmøtet er stabilt høyt, uavhengig av vær, og vi gleder oss allerede til neste gang vi skal få julesang på Flaggtoppen. Og forhåpentligvis kommer nissen innom neste gang også!

Et arrangement som vi hadde i 2024 som vi håper å slippe å arrangere jevnlig var demonstrasjonen for grøntområdet ved inngangen til borettslaget. Kommunens håpløse plan om å bygge ned grøntområdet for å sette opp noen midlertidige brakker ble heldigvis skrinlagt og det var mye takket være beboere som arrangere underskriftskampanjer, skrev leserinnlegg og som deltok på demonstrasjonen. Bevaringen av grøntområdet trakk både lokalpolitikere, Oslopolitikere og Stortingspolitikere til Gamlelinja. Det sier litt om engasjementet denne saken skapte!

Prosjekter

Gjennom året er det mange mindre og større prosjekter som jobbes med. Her kommer et sammendrag av noen av dem.

Strøm på Tunet

Gjennom året er det mange arrangement på Tunet som krever strøm. Dette har til nå vært løst på måter som ikke har vært helt på det sikkerhetsnivået vi skulle ønske oss, derfor er det nå installert en strømstolpe på Tunet. Her er vi sikret tilgang til nok strøm til alle de arrangement vi kan tenke oss og vi slipper da lange ledninger som strekkes rundt i laget.

Oppmerking av garasjeplasser

Med jevne mellomrom er det behov for å markere opp parkeringsplassene på nytt. Det som er nytt med oppmerkingen som ble gjort denne gang er at vi også markerte hvor langt ut bilene kan stå. Vi ser det er fortsatt mange som har et relativt forhold til disse grensene, hvilket er med å gjøre det trangere enn nødvendig i garasjen, men i det store og hele har det vært til hjelp og vi håper flere vil prøve å parkere innenfor de oppmerkede plassene.

El-sikkerhet

Styret innhentet tilbud på el-kontroll av el-anlegg som beboer selv har ansvar for og det er gledelig å se at så mange har benyttet seg av dette. Selv om det er beboer selv som har ansvaret for å gjøre dette så er styret glad for å kunne bistå i å hente konkurransedyktige tilbud på en slik sjekk. Hver enkelt beboers el-sikkerhet er sikkerhet for alle naboer.

Ny flaggstang

Da vær og vind tok knekken på vår gamle flaggstang var det på tide å få opp en ny. Flaggstangen som nå står på Flaggtoppen er med innvendig snor, hvilket gjør den bedre sikret mot hærverk og lignende.

Nye røykvarslere og brannslukkingsapparat

Med jevne mellomrom må røykvarslere og brannslukkingsapparat byttes ut og/eller sjekkes. Dette ble gjort med ekstern bistand og prosessen gikk smertefritt og raskt for seg. Styret takker alle beboere for velvillig samarbeid med å få dette gjort.

Nye kart ved inngangene til borettslaget

En stor takk rettes til Renate Rognan som har designet kartene som nå henger ved inngangene til borettslaget. Disse gjør det lettere for beboere å navigere seg i Gamlelinja, enten de kommer til fots eller med bil.

Filminnspillinger i Gamlelinja

Det siste året har det vært gjennomført flere film- og TV-serie-innspillinger her på Holmlia og i Gamlelinja. Gamlelinja har bidratt ved å låne bort parkeringsplasser for begrensede perioder for å sikre gode arbeidsforhold for disse filmene og seriene, da vi tror disse produksjonene kan være med å spre positive bilder av nabolaget som vi alle er så glade i.

Årsmøte

Styret er stolt over at så mange deltar på årsmøtene og vil derfor skrive noen ord om det her. Vi har sett en jevn økning de siste 5 årene og antall stemmeberettigede som deltar på årsmøtene nå ligger høyt over hva vi finner i sammenlignbare borettslag. Takk til alle som bryr seg om nabolaget sitt og setter av tid til å delta i borettslagsdemokratiet!

Nye strøkasser

Det er utplassert flere strøkasser i borettslaget slik at det skal være grus tilgjengelig for beboere som ønsker å strø ekstra på ulike området i borettslaget. Selv om internveiene strøs av vaktmester er det fint å ha denne muligheten for beboere og styret er glad for å se at beboere deltar i hverdagsdugnaden ved å strø der de ser det er nødvendig gjennom vinteren.

Avfallsbeholdere

Bjørn Erik Løken og Morten Huuse Fjøren har ledet prosjektet med å bytte ut avfallsbeholdere i borettslaget. Dette er et prosjekt som sparer borettslaget for mange hundre tusen i året. Prosjektet avsluttes senvinters 2025.

Fellesområdene

Gjennom dugnadsfestivalene og vaktmesters daglige arbeid er stort sett det aller meste av vedlikehold av fellesområdene sikret. Allikevel er det fra tid til annen behov for egeninitiert dugnad fra beboere på vanning, beskjæring, beplantning, feiing m.m. for å holde fellesområdene våre fine og innbydende. Heldigvis er det mange rundt om i borettslaget som tar et ekstra ansvar for fellesområdene nær seg og legger inn en ekstra innsats. Dette er til glede for mange!

Også i år vil styret rette en stor takk til Grønn gruppe som står på og legger ned ekstra innsats. Denne type beboerinitiativ er virkelig en styrke for borettslaget å ha og vi ønsker alltid denne typen beboerinititativ velkommen!

Øvrig styrearbeid

Det er mye stort og smått som fyller en hverdag for styret, noe også de i underkant av 1700 innkomne epostene vitner om. Flere av sakene er også av en slik karakter at de ikke egner seg for å brettes ut her, men det er arbeid som gjøres til det beste for enkeltbeboere og fellesskap.

Janne Helen Lund har hatt ansvar for mange av de litt tyngre sakene som går over tid og Nicolai Løken har som regel en stødig hånd på alt som gjelder innkjøp og kontrakter.

Til generalforsamlingen i Gamlelinja Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlelinja 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.

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, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

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.		**4 223 382**	**5 925 157**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		798 062	-574 047
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 458	4 038
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-484 581
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-659 665	-641 354
Innsk. øremerk. bankkto		-10 155	-5 832
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**176 700**	**-1 701 775**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 400 082**	**4 223 382**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 521 613	5 049 043
Kortsiktig gjeld	-121 530	-825 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 400 083**	**4 223 382**

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 436 706	11 508 300	12 489 000	13 402 337
Innbetalinger		0	419 971	0	0
Ladeinntekter EL-bil		181 772	0	0	0
Andre inntekter	3	14 894	357 736	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 633 372**	**12 286 007**	**12 539 000**	**13 452 337**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-59 220	-77 000	-77 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-48 458	-4 038	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 625	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-228 615	-217 110	-230 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-36 220	-130 371	-80 000	-80 000
Kontingenter		-36 600	-36 500	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-776 595	-3 545 505	-1 515 000	-1 516 000
Forsikringer		-1 413 386	-1 287 016	-1 415 000	-1 698 000
Kommunale avgifter	9	-3 034 114	-2 696 664	-3 054 000	-3 392 000
Energi/fyring	10	-325 761	-291 610	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-984 578	-911 581	-960 000	-998 000
Andre driftskostnader	11	-1 924 198	-1 149 181	-1 144 000	-1 177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 277 549**	**-10 761 423**	**-9 205 000**	**-9 911 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 355 823**	**1 524 584**	**3 334 000**	**3 541 337**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	153 303	139 575	0	0
Finanskostnader	13	-2 711 064	-2 238 206	-2 747 000	-2 684 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNAI		**-2 557 761**	**-2 098 631**	**-2 747 000**	**-2 684 000**
ÅRSRESULTAT		**798 062**	**-574 047**	**587 000**	**857 337**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-574 047		
Reduksjon udekket tap		798 062	0		

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 100 000	83 100 000
Tomt		3 125 103	3 125 103
Andre varige driftsmidler	15	432 085	480 544
Aksjer og andeler	16	2 700	2 700
Miljøbankkonto, øremerket		316 619	268 107
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 976 506**	**86 976 453**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 124	0
Forskuddsbetalte kostnader		249 634	235 395
Driftskonto OBOS-banken		694 423	676 557
Sparekonto OBOS-banken		3 575 432	4 137 090
SUM OMLØPSMIDLER		**4 521 613**	**5 049 043**
SUM EIENDELER		**91 498 119**	**92 025 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Udekket tap	17	-1 688 414	-2 486 476
SUM EGENKAPITAL		**-1 670 414**	**-2 468 476**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 329 337	47 989 002
Borettsinnskudd	19	45 418 000	45 418 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	299 666	261 309
SUM LANGSIKTIG GJELD		**93 047 003**	**93 668 311**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		106 849	372 970
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Påløpte renter		14 681	14 401
Påløpte kostnader		0	435 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		**121 530**	**825 661**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 498 119**	**92 025 496**
Pantstillelse	21	94 418 000	94 418 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Gamlelinja Borettslag

Audun Westad Morten Fjøren Nicolai Løken

Karin Raanaas Siglinde Maria Lunde

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 272 652
Leietillegg for påbygg	114 804
Parkeringsleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 459 456**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 436 706**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbet	11 490
Nøkler	3 404
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 894**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket 14 335,- til julebord, og 1662,- til Workshop.
Jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-18 301
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 419
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 220**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 449
Drift/vedlikehold VVS	-192 109
Drift/vedlikehold elektro	-133 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-176 503
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 713
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-20 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-776 595**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 748
Vann- og avløpsavgift	-1 553 733
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-1 458 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 034 114**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-314 830
Fjernvarme	-10 931
SUM ENERGI / FYRING	**-325 761**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-149 795
Diverse leiekostnader/leasing	-106 254
Vaktmestertjenester	-1 289 159
Andre fremmede tjenester	-184 225
Trykksaker	-3 198
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 209
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 997
Andre kontorkostnader	-4 081
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-167 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 924 198**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 806
Renter av sparekonto i OBOS-banken	148 497
SUM FINANSINNTEKTER	**153 303**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 710 067
Renter på leverandørgjeld	-997
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 711 064**

NOTE: 14

Kostpris/Bokf.verdi 19...	83 100 000
SUM BYGNINGER	**83 100 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.56 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Tilgang 2006	40 400	
Avskrevet tidligere	-40 399	
Avskrevet i år, avgang	-1	
		0
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	484 581	
Avskrevet tidligere	-4 038	
Avskrevet i år	-48 458	
		432 085
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**432 085**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-48 458**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 18 Pålydende: kr 150 Balanseført verdi: kr 2700,-

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2016	-48 630 357	
Nedbetalt tidligere	641 355	
Nedbetalt i år	659 665	
		-47 329 337
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 329 337**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-45 182 300
Korrigering	-235 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-45 418 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-299 666
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-299 666**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 418 000
Pantelån	47 329 337
TOTALT	**92 747 337**

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

Bygninger	83 100 000
Tomt	3 125 103
TOTALT	**86 225 103**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.25
Selskapsnummer: 521 **Selskapsnavn:** Gamlelinja Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siv Heim (digitalt årsmøte) /Ole Vegard Tveita (fysisk møte) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alec Thom og Therese Holand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ferdigattest fra godkjente fagfolk for alle tekniske inngrep

Jeg ønsker at styret krever ferdigattest for alle, ALLE, tekniske inngrep som berører vann, elektrisitet, avløp, bærekonstruksjon, grunnmur, tak, ventilasjon, som også viser at inngrep er utført av godkjente bedrifter, entreprenører og fagfolk. Slik kan man unngå stygge og dyre overraskelser som for eksempel dårlig rørleggerarbeid på baderom som forårsaker store lekkasjer på lengre sikt. Skriver av egen erfaring.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Miljøutvalg

Opprette et miljøutvalg

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Snørydding

Borettslaget kjøper 2 snøfresere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Egen plass for varelevering

Den ene gjesteparkeringsplassen ved nr. 45 A omgjøres til en plass forbeholdt varelevering. Styret vurderer informasjonsbehov, skilting og eventuell tidsbegrensning for parkering.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Behov for å klargjøre gjeldende praksis om snømåking

Nytt punkt 1.2 tas inn i husordensreglene og øvrige punkter i husordensreglene endrer nummerering for å tilpasse dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hanne Krogstadmo
- [ ] Nicolai Løken

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn Erik Løken
- [ ] Håvard Alsaker Futsæter
- [ ] Lars Holmen Kurverud

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nicolai Løken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørn Erik Løken

Sak 13 Valg av valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Barbo Helling
- [ ] Thorbjørn Hasselgård
- [ ] Yngve Gauslå

**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.

HUSORDENSREGLER
for
Gamlelinja Borettslag

vedtatt 12.06.86
med endringer den 28.09.89, 08.06.95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012, 06.05.2014, 02.05.2017, 11.04.2019, 12.04.2023 og 14.04.24.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt om avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

1. Alminnelige husordensregler

1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.

1.2 Fasadeendringer samt oppsetting v permanente flagstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.

1.4 Eter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det setes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:

- skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplanting skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting v gjerde, platting, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

1.6 Terrenghøyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

2. På- og ombygging av enheten

2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt v styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som måte gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

3. Regler for ro i borettslaget

3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

4. Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar

- for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillat i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjern dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

5. Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjerne umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.2 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsakes skader.

5.3 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.4 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

6. Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen v borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkeringsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning v bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.

6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.

6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.

6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:

6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillate hastighet gangfart.

6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.

6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.

6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.

6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.

6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

7. Overlating av bruk, framleie

7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.

7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.

7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten å måte søke godkjenning til styret.

8. Ansvar

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som måte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

9. Diverse

9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.

Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.

9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.

9.5 Styret kan fate vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 521
Gamlelinja Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gamlelinja 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 18:00 og lukker 23. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/521

Det holdes også et frivillig møte 20. mars kl. 18:00 , Samlingssalen på Holmlia skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det blir en fysisk samling ved Generalforsamlingens start. Her gis det anledning til å stille spørsmål og diskutere muntlig. På den digitale delen av Generalforsamlingen kan en også kommentere og stille spørsmål, men da skriftlig.

Behov for barnevakt for å delta på det fysiske møtet?

Barn er ingen hindring for å delta på den fysiske delen av møtet da vi har barnevakter (ungdom fra borettslaget) klare! De vil aktivisere barna og sørge for at du kan delta i borettslagsdemokratiet.

Hva skjer på det fysiske møtet i Generalforsamling?

Det vil serveres kaffe, te og noe å bite i, slik at alt ligger til rette for en hyggelig ettermiddag sammen med naboer. Det vil også komme et lite kulturinnslag på begynnelsen av møtet.

Når selve møtet begynner vil alle saker gås gjennom og det gis mulighet for kommentarer og spørsmål. Det er ingen avstemning som gjøres på møtet, det gjøres på den digitale delen av Generalforsamlingen.

Valgkomiteen

Valgkomiteen bestod av Ynge Gauslå, Thorbjørn Hasselgård og Hanne Krogstadmo ved oppstart. Da Hanne Krogstadmo ble foreslått som styremedlem valgte hun å tre ut av valgkomiteen og hun har derfor ikke vært med på å behandle egen nominasjon eller den fullstendige nominasjonslisten fra valgkomiteen. Styret anerkjenner valgkomiteens ryddighet i dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ferdigattest fra godkjente fagfolk for alle tekniske inngrep
7. Miljøutvalg
8. Snørydding
9. Egen plass for varelevering
10. Behov for å klargjøre gjeldende praksis om snømåking
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlelinja 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

Siv Heim (digitalt årsmøte) /Ole Vegard Tveita (fysisk møte) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alec Thom og Therese Holand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0521 Gamlelinja Borettslag.pdf
2. 0521 Årsregnskap GAMLELINJA BORETTSLAG 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000.

Sak 6

Ferdigattest fra godkjente fagfolk for alle tekniske inngrep

Forslag fremmet av:
Martinus Rijken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret krever ferdigattest for alle tekniske inngrep, som også viser at inngrep er utført av godkjente bedrifter, entreprenører og fagfolk

Styrets innstilling

Vedtektene 4-3, 5-1 og 5-3 samt Husordensreglene 2 regulerer dette. Forslaget går mye lenger enn både eget regelverk og gjeldende lovverk og vil i tillegg legge stort og unødvendig ekstraarbeid på styret.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at styret krever ferdigattest for alle, ALLE, tekniske inngrep som berører vann, elektrisitet, avløp, bærekonstruksjon, grunnmur, tak, ventilasjon, som også viser at inngrep er utført av godkjente bedrifter, entreprenører og fagfolk. Slik kan man unngå stygge og dyre overraskelser som for eksempel dårlig rørleggerarbeid på baderom som forårsaker store lekkasjer på lengre sikt. Skriver av egen erfaring.

Sak 7

Miljøutvalg

Forslag fremmet av:

Anne Margrethe Hovland-Pye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber generalforsamlingen om å opprette et miljøutvalg for å inkludere alle generasjoner i borettslagets sosiale aktiviteter.

Samtidig sette opp en post i budsjettet som vil dekke utgiftene.

MU får mandat av årsmøtet til å utvikle en arbeidsbeskrivelse.

Styrets innstilling

Styret er positiv til beboerinitiativ og støtter gjerne opp om dette, men ser ikke behovet for å ha Generalforsamlingsvedtak på dette, da dette binder styret og borettslaget unødig. Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes og at lignende forslag heller sendes til styret direkte i etterkant slik at det kan jobbes med uten den bindingen et vedtak i Generalforsamling gir.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Opprette et miljøutvalg

Sak 8

Snørydding

Forslag fremmet av:

Ingegjerd Moe Petersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at borettslaget kjøper en til to snøfresere. Det kan f.eks være 4/5 beboere som læres opp til å betjene dem, slik at de kan brukes til snørydding ved større snøfall.

Styrets innstilling
Borettslaget har ikke egnet oppbevaringsplass til dette og utlånsordninger er å pålegge styret et enormt ekstraarbeid. Dette er en type initiativ som er best løst mellom naboer og ikke via styret/borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper 2 snøfresere.

Sak 9

Egen plass for varelevering

Forslag fremmet av:
Geir Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er til tider stor trafikk i borettslaget med varelevering i større og mindre kvanta. Mye av kjøringen er på grensen til uforsvarlig. Derfor foreslår jeg at den ene gjesteparkeringen ved 45 A skal omgjøres til plass for varelevering. Dette vil være særlig relevant for levering av mat o.l. Da kan sjåførene benytte tralle fram til boenheten.

Styrets innstilling

Styret jobber allerede med lignende sak, men har ikke helt landet på hvor og hvordan vareleveringen blir best. Vedtaksteksten her vil binde styret til en løsning uten mulighet for å endre dette før ved nytt Generalforsamlingsvedtak, noe som kan forsinke saken unødig.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Den ene gjesteparkeringsplassen ved nr. 45 A omgjøres til en plass forbeholdt varelevering. Styret vurderer informasjonsbehov, skilting og eventuell tidsbegrensning for parkering.

Sak 10

Behov for å klargjøre gjeldende praksis om snømåking

Forslag fremmet av:
Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvert snøfall er det mange som kontakter borettslaget om å få dekket snømåking inn til inngangsdør, trusler om søksmål m.m.. Borettslaget har hatt klar praksis på dette så langt tilbake som vi kan finne spor og det er

at beboere selv måker den snø som måtte være på sin bruksrett og at borettslaget måker på internveier og stikkveier. En endring i praksis her vil føre til betydelige økte utgifter for borettslaget.

For å få bort eventuelle misforståelser om hvem som har ansvar for å måke, fremmer derfor styret et nytt punkt i husordensreglene om dette. Det er altså ingen endring i praksis, bare tydeliggjøring av gjeldende praksis.

Nytt punkt 1.2 (alle andre punkter endrer nummerering deretter):

1.2 Andelseier plikter å selv stå for snømåking på sin utendørs bruksrett samt å måke fri sin avfallsbeholder..

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak
Nytt punkt 1.2 tas inn i husordensreglene og øvrige punkter i husordensreglene endrer nummerering for å tilpasse dette.

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret anbefaler å stemme for valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Hanne Krogstadmo
  Nominert av valgkomiteen
- Nicolai Løken
  Nominert av valgkomiteen

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

- Bjørn Erik Løken
  Nominert av valgkomiteen
- Håvard Alsaker Futsæter
  Nominert av valgkomiteen
- Lars Holmen Kurverud
  Nominert av valgkomiteen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen i borettslaget har funnet kandidatene som er forespurt og begge de nominerte har takket ja til å stille.

Innstilling

Begge kandidater velges.

Roller og kandidater

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

- Nicolai Løken

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

- Bjørn Erik Løken

Sak 13

Valg av valgkomite

Valgkomiteen finner personer til å stille til valg i verv for borettslaget.

Alle kandidater er forespurt og har takket ja til nominasjon.

Innstilling

Styret innstiller at alle kandidater velges.

Roller og kandidater

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

- Barbo Helling
- Thorbjørn Hasselgård
- Yngve Gauslå

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret, inklusive varamedlemmer som innkalles til alle møter, har i inneværende periode bestått av 4 kvinner og 4 menn. Styret har per februar 2025 avholdt 9 møter og behandlet 99 antall saker. Styret har per februar 2025 mottatt og besvart 1680 e-poster siden forrige Generalforsamling. Det viser noe oppgang på antall saker som tas på styremøter og svak oppgang på antall e-poster.

Styret har vært engasjert i mange ulike prosjekter det siste året, og vi har kontinuerlig oppdatert borettslaget om fremdriften gjennom nettbaserte saker og skriftlige infoskriv levert ut i postkassene. Den informasjonen som nå deles, fungerer som en oppsummering av disse tidligere kommunikasjonene. Siglinde Maria Lunde, nestleder, har ledet informasjonsarbeidet gjennom året med en stabil hånd, og dette har bidratt til å sikre en enhetlig og konsistent formidling av informasjonen.

Oppfølging av vedtak fra forrige Generalforsamling

Med 81 mot 22 stemmer ble det vedtatt å utrede muligheten for å bruke gjesteparkingsplasser til bildelingstjenester. Styret har vært i kontakt med ulike aktører på markedet om dette, men det er for tiden liten interesse for borettslagsplasser i vår bydel. Styret har derfor ikke jobbet videre med saken når det ikke er aktører som ønsker etablere seg her.

Med 97 mot 2 stemmer ble det vedtatt å åpne styrerommet for utleie. Dette har styret jobbet mye med for å høste erfaring, utfordringer og muligheter som borettslag har notert seg gjennom lignende arbeid. Etter denne årsmeldingen er skrevet, men før Generalforsamlingen starter, vil dette informeres om og er således ivaretatt i henhold til Generalforsamlingens vedtak.

Gjennom mange ulike saker ble husordensreglene i fjor oppdatert og stremmet opp i språk og oppbygning. Dette er publisert på nett kort tid etter Generalforsamlingen var ferdig og dermed iverksatt i tråd med Generalforsamlingens vedtak.

Arrangement

Sommerfesten har befestet sin plass som et av årets høydepunkt i Gamlelinja. Under stødig ledelse av Karin Raanaas samles festdeltakere fra godt over halvparten av alle boenheter til moro fra formiddag til langt på kveld. Dette skaper samhold og styret vil uttrykke stor takknemlighet til alle frivillige og alle deltakere som er med på å gjøre denne festen til det høydepunktet det har blitt.

Hybride beboermøter er også noe som samler borettslaget gjennom året. To ganger i året møter styret beboere på denne måten og her gis det anledning til å stille alle de spørsmål en måtte ha. Det er også en god blanding av deltakere fysisk og digitalt, hvilket sikrer at alle kan delta på den måten som passer dem best.

Dugnadsfestivalene kommer også to ganger i året. Etter flere år nå med to-dagers dugnad har dette satt seg som en tradisjon og vi ser oppmøtet stadig vokser. Det er nå så mange som deltar at vi kan sette i gang noen større prosjektet ala den typen Christine M. Sundt hadde ansvar for ved inngangen fra Lusetjerndalen. Denne type prosjekter håper vi å kunne fortsette med også i fremtiden.

“Alt er LOVE i Gamlelinja” er fortsatt Holmlias eneste Pride-markering, så langt oss kjent. Styret er takknemlig for at så mange møter opp og viser at i Gamlelinja er alle velkomne. Å markere på denne måten er noe vi alle kan være stolt av og vi håper arrangementet fortsetter å vokse i størrelse slik det har gjort de siste årene.

I 2024 hadde vi også gleden av å ønske velkommen til utekino på Tunet. Dette var et beboerinitiativ, støttet av styret. Denne type beboerinitiativ er til glede for alle og vi er glad for alle som bruker av sin tid til å gjøre noe positivt for fellesskapet.

Julegrantenningen er en tradisjon som står seg godt her i Gamlelinja. Julestemningen kommer til store og små fra første tone fra Holmlia Aspirantkor. Oppmøtet er stabilt høyt, uavhengig av vær, og vi gleder oss allerede til neste gang vi skal få julesang på Flaggtoppen. Og forhåpentligvis kommer nissen innom neste gang også!

Et arrangement som vi hadde i 2024 som vi håper å slippe å arrangere jevnlig var demonstrasjonen for grøntområdet ved inngangen til borettslaget. Kommunens håpløse plan om å bygge ned grøntområdet for å sette opp noen midlertidige brakker ble heldigvis skrinlagt og det var mye takket være beboere som arrangere underskriftskampanjer, skrev leserinnlegg og som deltok på demonstrasjonen. Bevaringen av grøntområdet trakk både lokalpolitikere, Oslopolitikere og Stortingspolitikere til Gamlelinja. Det sier litt om engasjementet denne saken skapte!

Prosjekter

Gjennom året er det mange mindre og større prosjekter som jobbes med. Her kommer et sammendrag av noen av dem.

Strøm på Tunet

Gjennom året er det mange arrangement på Tunet som krever strøm. Dette har til nå vært løst på måter som ikke har vært helt på det sikkerhetsnivået vi skulle ønske oss, derfor er det nå installert en strømstolpe på Tunet. Her er vi sikret tilgang til nok strøm til alle de arrangement vi kan tenke oss og vi slipper da lange ledninger som strekkes rundt i laget.

Oppmerking av garasjeplasser

Med jevne mellomrom er det behov for å markere opp parkeringsplassene på nytt. Det som er nytt med oppmerkingen som ble gjort denne gang er at vi også markerte hvor langt ut bilene kan stå. Vi ser det er fortsatt mange som har et relativt forhold til disse grensene, hvilket er med å gjøre det trangere enn nødvendig i garasjen, men i det store og hele har det vært til hjelp og vi håper flere vil prøve å parkere innenfor de oppmerkede plassene.

El-sikkerhet

Styret innhentet tilbud på el-kontroll av el-anlegg som beboer selv har ansvar for og det er gledelig å se at så mange har benyttet seg av dette. Selv om det er beboer selv som har ansvaret for å gjøre dette så er styret glad for å kunne bistå i å hente konkurransedyktige tilbud på en slik sjekk. Hver enkelt beboers el-sikkerhet er sikkerhet for alle naboer.

Ny flaggstang

Da vær og vind tok knekken på vår gamle flaggstang var det på tide å få opp en ny. Flaggstangen som nå står på Flaggtoppen er med innvendig snor, hvilket gjør den bedre sikret mot hærverk og lignende.

Nye røykvarslere og brannslukkingsapparat

Med jevne mellomrom må røykvarslere og brannslukkingsapparat byttes ut og/eller sjekkes. Dette ble gjort med ekstern bistand og prosessen gikk smertefritt og raskt for seg. Styret takker alle beboere for velvillig samarbeid med å få dette gjort.

Nye kart ved inngangene til borettslaget

En stor takk rettes til Renate Rognan som har designet kartene som nå henger ved inngangene til borettslaget. Disse gjør det lettere for beboere å navigere seg i Gamlelinja, enten de kommer til fots eller med bil.

Filminnspillinger i Gamlelinja

Det siste året har det vært gjennomført flere film- og TV-serie-innspillinger her på Holmlia og i Gamlelinja. Gamlelinja har bidratt ved å låne bort parkeringsplasser for begrensede perioder for å sikre gode arbeidsforhold for disse filmene og seriene, da vi tror disse produksjonene kan være med å spre positive bilder av nabolaget som vi alle er så glade i.

Årsmøte

Styret er stolt over at så mange deltar på årsmøtene og vil derfor skrive noen ord om det her. Vi har sett en jevn økning de siste 5 årene og antall stemmeberettigede som deltar på årsmøtene nå ligger høyt over hva vi finner i sammenlignbare borettslag. Takk til alle som bryr seg om nabolaget sitt og setter av tid til å delta i borettslagsdemokratiet!

Nye strøkasser

Det er utplassert flere strøkasser i borettslaget slik at det skal være grus tilgjengelig for beboere som ønsker å strø ekstra på ulike området i borettslaget. Selv om internveiene strøs av vaktmester er det fint å ha denne muligheten for beboere og styret er glad for å se at beboere deltar i hverdagsdugnaden ved å strø der de ser det er nødvendig gjennom vinteren.

Avfallsbeholdere

Bjørn Erik Løken og Morten Huuse Fjøren har ledet prosjektet med å bytte ut avfallsbeholdere i borettslaget. Dette er et prosjekt som sparer borettslaget for mange hundre tusen i året. Prosjektet avsluttes senvinters 2025.

Fellesområdene

Gjennom dugnadsfestivalene og vaktmesters daglige arbeid er stort sett det aller meste av vedlikehold av fellesområdene sikret. Allikevel er det fra tid til annen behov for egeninitiert dugnad fra beboere på vanning, beskjæring, beplantning, feiing m.m. for å holde fellesområdene våre fine og innbydende. Heldigvis er det mange rundt om i borettslaget som tar et ekstra ansvar for fellesområdene nær seg og legger inn en ekstra innsats. Dette er til glede for mange!

Også i år vil styret rette en stor takk til Grønn gruppe som står på og legger ned ekstra innsats. Denne type beboerinitiativ er virkelig en styrke for borettslaget å ha og vi ønsker alltid denne typen beboerinititativ velkommen!

Øvrig styrearbeid

Det er mye stort og smått som fyller en hverdag for styret, noe også de i underkant av 1700 innkomne epostene vitner om. Flere av sakene er også av en slik karakter at de ikke egner seg for å brettes ut her, men det er arbeid som gjøres til det beste for enkeltbeboere og fellesskap.

Janne Helen Lund har hatt ansvar for mange av de litt tyngre sakene som går over tid og Nicolai Løken har som regel en stødig hånd på alt som gjelder innkjøp og kontrakter.

Til generalforsamlingen i Gamlelinja Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlelinja 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.

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, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

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.		**4 223 382**	**5 925 157**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		798 062	-574 047
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 458	4 038
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-484 581
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-659 665	-641 354
Innsk. øremerk. bankkto		-10 155	-5 832
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**176 700**	**-1 701 775**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 400 082**	**4 223 382**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 521 613	5 049 043
Kortsiktig gjeld	-121 530	-825 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 400 083**	**4 223 382**

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 436 706	11 508 300	12 489 000	13 402 337
Innbetalinger		0	419 971	0	0
Ladeinntekter EL-bil		181 772	0	0	0
Andre inntekter	3	14 894	357 736	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 633 372**	**12 286 007**	**12 539 000**	**13 452 337**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-59 220	-77 000	-77 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-48 458	-4 038	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 625	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-228 615	-217 110	-230 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-36 220	-130 371	-80 000	-80 000
Kontingenter		-36 600	-36 500	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-776 595	-3 545 505	-1 515 000	-1 516 000
Forsikringer		-1 413 386	-1 287 016	-1 415 000	-1 698 000
Kommunale avgifter	9	-3 034 114	-2 696 664	-3 054 000	-3 392 000
Energi/fyring	10	-325 761	-291 610	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-984 578	-911 581	-960 000	-998 000
Andre driftskostnader	11	-1 924 198	-1 149 181	-1 144 000	-1 177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 277 549**	**-10 761 423**	**-9 205 000**	**-9 911 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 355 823**	**1 524 584**	**3 334 000**	**3 541 337**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	153 303	139 575	0	0
Finanskostnader	13	-2 711 064	-2 238 206	-2 747 000	-2 684 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNAI		**-2 557 761**	**-2 098 631**	**-2 747 000**	**-2 684 000**
ÅRSRESULTAT		**798 062**	**-574 047**	**587 000**	**857 337**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-574 047		
Reduksjon udekket tap		798 062	0		

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 100 000	83 100 000
Tomt		3 125 103	3 125 103
Andre varige driftsmidler	15	432 085	480 544
Aksjer og andeler	16	2 700	2 700
Miljøbankkonto, øremerket		316 619	268 107
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 976 506**	**86 976 453**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 124	0
Forskuddsbetalte kostnader		249 634	235 395
Driftskonto OBOS-banken		694 423	676 557
Sparekonto OBOS-banken		3 575 432	4 137 090
SUM OMLØPSMIDLER		**4 521 613**	**5 049 043**
SUM EIENDELER		**91 498 119**	**92 025 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Udekket tap	17	-1 688 414	-2 486 476
SUM EGENKAPITAL		**-1 670 414**	**-2 468 476**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 329 337	47 989 002
Borettsinnskudd	19	45 418 000	45 418 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	299 666	261 309
SUM LANGSIKTIG GJELD		**93 047 003**	**93 668 311**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		106 849	372 970
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Påløpte renter		14 681	14 401
Påløpte kostnader		0	435 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		**121 530**	**825 661**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 498 119**	**92 025 496**
Pantstillelse	21	94 418 000	94 418 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Gamlelinja Borettslag

Audun Westad Morten Fjøren Nicolai Løken

Karin Raanaas Siglinde Maria Lunde

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 272 652
Leietillegg for påbygg	114 804
Parkeringsleie	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 459 456**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 436 706**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbet	11 490
Nøkler	3 404
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 894**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket 14 335,- til julebord, og 1662,- til Workshop.
Jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-18 301
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 419
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 220**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 449
Drift/vedlikehold VVS	-192 109
Drift/vedlikehold elektro	-133 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-176 503
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 713
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-20 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-776 595**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 748
Vann- og avløpsavgift	-1 553 733
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-1 458 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 034 114**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-314 830
Fjernvarme	-10 931
SUM ENERGI / FYRING	**-325 761**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-149 795
Diverse leiekostnader/leasing	-106 254
Vaktmestertjenester	-1 289 159
Andre fremmede tjenester	-184 225
Trykksaker	-3 198
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 209
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 997
Andre kontorkostnader	-4 081
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-167 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 924 198**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 806
Renter av sparekonto i OBOS-banken	148 497
SUM FINANSINNTEKTER	**153 303**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 710 067
Renter på leverandørgjeld	-997
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 711 064**

NOTE: 14

Kostpris/Bokf.verdi 19...	83 100 000
SUM BYGNINGER	**83 100 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.56 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Tilgang 2006	40 400	
Avskrevet tidligere	-40 399	
Avskrevet i år, avgang	-1	
		0
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	484 581	
Avskrevet tidligere	-4 038	
Avskrevet i år	-48 458	
		432 085
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**432 085**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-48 458**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 18 Pålydende: kr 150 Balanseført verdi: kr 2700,-

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2016	-48 630 357	
Nedbetalt tidligere	641 355	
Nedbetalt i år	659 665	
		-47 329 337
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 329 337**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-45 182 300
Korrigering	-235 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-45 418 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-299 666
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-299 666**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 418 000
Pantelån	47 329 337
TOTALT	**92 747 337**

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

Bygninger	83 100 000
Tomt	3 125 103
TOTALT	**86 225 103**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.25
Selskapsnummer: 521 **Selskapsnavn:** Gamlelinja Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siv Heim (digitalt årsmøte) /Ole Vegard Tveita (fysisk møte) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alec Thom og Therese Holand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ferdigattest fra godkjente fagfolk for alle tekniske inngrep

Jeg ønsker at styret krever ferdigattest for alle, ALLE, tekniske inngrep som berører vann, elektrisitet, avløp, bærekonstruksjon, grunnmur, tak, ventilasjon, som også viser at inngrep er utført av godkjente bedrifter, entreprenører og fagfolk. Slik kan man unngå stygge og dyre overraskelser som for eksempel dårlig rørleggerarbeid på baderom som forårsaker store lekkasjer på lengre sikt. Skriver av egen erfaring.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Miljøutvalg

Opprette et miljøutvalg

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Snørydding

Borettslaget kjøper 2 snøfresere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Egen plass for varelevering

Den ene gjesteparkeringsplassen ved nr. 45 A omgjøres til en plass forbeholdt varelevering. Styret vurderer informasjonsbehov, skilting og eventuell tidsbegrensning for parkering.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Behov for å klargjøre gjeldende praksis om snømåking

Nytt punkt 1.2 tas inn i husordensreglene og øvrige punkter i husordensreglene endrer nummerering for å tilpasse dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Hanne Krogstadmo
- [ ] Nicolai Løken

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn Erik Løken
- [ ] Håvard Alsaker Futsæter
- [ ] Lars Holmen Kurverud

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nicolai Løken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørn Erik Løken

Sak 13 Valg av valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Barbo Helling
- [ ] Thorbjørn Hasselgård
- [ ] Yngve Gauslå

**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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamlelinja Borettslag

Organisasjonsnummer: 948288923
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. april kl. 18:00 til 14. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. april 2024, Holmlia Sportsklubb lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Thorud (OBOS) velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elin Kurverud og Leif Magne Torstensen velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utleie av to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste

Fremmet av: Oda Heier

Jeg foreslår at styret utreder muligheten for å reservere to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste.

Som en del av det grønne skiftet har bildeling blitt et voksende tilbud til folk som ikke eier egen bil. For at bildeling skal bli en attraktiv tjeneste, trenger man biler tilgjengelig - og gjerne så nær hjemmet som mulig. Flere borettslag leier ut parkeringsplasser til biler fra en slik tjeneste (det finnes flere tjenester - Otto, Bilkollektivet, Hyre, mm.). En delebil kan, i følge Transportøkonomisk institutt, erstatte bruken av opp til 15 privatbiler. Otto tilbyr bildeling eksklusivt for beboere av et borettslag, mens bilkollektivet lar alle sine biler være offentlig tilgjengelige.

Det er flere beboere i borettslaget som ikke eier egen bil (undertegnede inkludert), og å ha muligheten til å leie en bil som står på borettslagets parkeringsplass, ville vært attraktivt.

Å gi plass til en bildelingstjeneste vil i praksis bety å avse parkeringsplasser fra gjesteparkeringen. Dette vil nok ikke merkes i det daglige, men ved enkelte festdager i året kan gjesteparkeringen blir full. Mangel på parkeringsplasser kan da kompenseres ved at tilreisende gjester kan få parkere på andre beboeres parkeringsplass dersom dette kommuniseres i forkant (f.eks i facebook-forumet).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken om utredning godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**

> Forslag om å utrede mulighet for å leie ut parkeringsplasser til en bildelingstjeneste, godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrerommet

Fremmet av: Anne Margrethe Hovland-Pye

Håper virkelig at styrerommet kan bli brukt til felles glede for hele borettslaget. Skjønner det har vært tilgjengelig før. Borettslaget gjør mye for barn og barnefamilier, men jeg tror bl. a styrerommet kunne være til glede for pensjonister hvor de bl. a kunne møtes på lesesirkel etc Tror også mange barnefamilier kunne trenge det til bursdager

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken om utleie av styrerommet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Åpne styrerommet til felles bruk for borettslagets medlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Snømåking og rydding av fellesområder

Fremmet av: Martin Rijken

Igjen ble det så mye snø at ikke engang varmekablene i trappen greide å smelte det Etter brøytetraktoren lå det i tillegg høye og kompakte snøvoller som sperrer for trappen, for søppeldunkene og postkassene og foran inngangene våres (også hos eldre nabo på som ikke kommer seg ut engang. Jeg er sikker på at søppelbilen hadde kjørt forbi på fredag. Det var bare jeg som måket unna, er 71 og har heldigvis god kondisjon.

Forslag:

- Styret kontakter vaktmesterselskap umiddelbart ved mye snøfall, allerede ved værmeldingen tre , fire dager før om slike værforhold: vil de ha kapasitet til å brøyte og rydde, måke felles områder , der hvor brøytetraktoren ikke kommer til. Med eventuelle tidspunkter som beboere får informasjon om.

- Har vaktmesterselskap ikke tid å brøyte og rydde fellesområder for snø innen rimelig tid (som vi må fastsette hva er) så må borettslaget ha tilgang til et team frivillige som da får denne jobben mot kompensasjon, betaling slik at det også gjøres litt lystbetont. Dette er en tung jobb hvor det alltid er folk som blir rammet av hjerteproblemer og hekseskudd.

- Eldre og beboere med helseplager eller handikap som ikke kan måke inngangen og frem til døren må markere dette tydelig. De nærmeste nabo vet allerede om disse men noen kan plutselig bli syke.

- Hvis styret mener og forlanger at beboere skal gjøre denne tunge og krevende jobben gratis så må de informere om dette

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. En "El-sertifisering„ av hver husstand. Alle skal ha overspenningsvern!

Fremmet av: Martin Rijken

Det ble innført et absolutt krav til installasjon av overspenningsvern i alle nye elektriske anlegg fra og med 2012. Det er ikke lenger tillatt med skrusikringer i nye boliger. Imidlertid finnes det noen direkte krav om å skifte ut gamle sikringsskap. HAR MAN ET SLIKT, TYDER DET ALLIKEVEL PÅ ST DET ELEKTRISKE ANLEGGET BEGYNNER Å BLI GAMMELT! DA ER DET SANNSYNLIG HELLER IKKE TILPASSET DAGENS BRUK.

Forslag: For å unngå brann i våre rekkehus , som er bygget så tidlig (2008?) at det ikke fantes krav om skillevegger og etasjeskiller i betong, heller ikke krav om automatsikringer og overspenningsvern, foreslår jeg at styret allikevel innfører/ skjerper dette kravet om overspenningsvern hos oss.

- Jeg foreslår at styret organiserer at hvert eneste husstand får besøk av elektriker som kontrollerer alle sikringsskap og registrerer der det mangler overspenningsvern og fortsatt skrusikringer og alt for få kurser ift dagens bruk. Som rapporteres til styret.

- denne kontrollen skal være forplikter men gratis slik at ingen vegrer seg pga denne kostnaden. Minstekrav er overspenningsvern!

- Ved mangel får beboer beskjed fra styret med anmodning om utbedring med en viss frist.

Jeg håper på og oppfordrer til raskest mulig igangsetting av dette.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes. Dette er i dag beboers ansvar og vil medføre store ekstrakostnader for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til nye husordensregler - innledning og kapittel 1

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Innledning er helt ny sammenlignet med eksisterende husordensregler.

Kapittel 1 har mange oppdateringer på språk og formuleringer. Noen paragrafer er også flyttet på internt i kapittelet og i husordensreglenes øvrige kapitler.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 1.4 er en presisering av nåværende 1.6 og strammer inn noe på hva en kan gjøre på delelinjen mellom bruksretter
- Den nye paragraf 1.5 inneholder en makshøyde for beplantning som er i tråd med øvrig regelverk.
- Den nye paragraf 1.6 hensyntar nå også overvann.
- Den nye paragraf 1.7 presiserer at teksten ikke er uttømmende, da den henviser til permanente og semi-permanente oppføringer på bruksretten
- Den nye paragraf 1.8 gir en innstramming på hvem som kan felle trær og prosedyren for dette.

Den nye innledning og kapittel 1 vil da se slik ut:

Husordensregler for Gamlelinja borettslag

vedtatt 12.06.86

med endringer den 28.09.89, 08.06. 95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012,

06.05.2014, 02.05.2017, 11.04.2019 og 12.04.2023.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt som avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

Kapittel 1 - Alminnelige husordensregler

1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.

1.2 Fasadeendringer samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.

1.4 Etter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det settes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:

- skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplanting skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting av gjerde, platting, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

1.6 Terrenghøyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Innledning og kapittel 1 vedtas i sin helhet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag til nye husordensregler - kapittel 2

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittel 2 har mange oppdateringer på språk og formuleringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 2.2 inneholder en presisering om at alle bygningsmessige tiltak skal godkjennes av styret før de iverksettes

Det nye kapittel 2 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 2 - På- og ombygging av enheten

2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt av styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som måtte gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 2 vedtas i sin helhet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag til nye husordensregler - kapittel 3

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert fra å være en sammenhengende tekst til å være fire ulike paragrafer. Innholdet er i all vesentlighet det samme, men språk og formuleringer er oppdatert.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 3.4 inneholder et forbud mot fyrverkeri som før var å finne i husordensreglenes første kapittel.

Det nye kapittel 3 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 3 - Regler for ro i borettslaget

3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 3 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag til nye husordensregler - kapittel 4

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert for å stå i stil med husordensreglene for øvrig. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 4 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 4 - Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 4 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag til nye husordensregler - kapittel 5

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert, så det står i stil med husordensreglene for øvrig. Kapittelet er oppdatert på språk og formuleringer. Paragraf 5.1 i nåværende husordensregler er tatt ut. Paragraf 5.2 i de nåværende husordensreglene er i dette forslaget delt opp i to ulike paragrafer for å gjøre innholdet mer tilgjengelig. Det er ellers ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 5 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 5 - Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjernes umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.3 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsakes

skader.

5.4 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.5 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at kapittel 5 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 5 vedtas i sin helhet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag til nye husordensregler - kapittel 6

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittel 6 er omfattende omstrukturert slik at det står i stil til husordensreglene for øvrig. Omstruktureringen er også gjort for å sikre at innholdet er lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er flere nye innholdsmessige endringer:

Helt nytt innhold:

- 6.1.3 er en helt ny paragraf som henviser parkeringsplassen til å gjelde oppmerket område
- 6.1.8 er en helt ny paragraf som forbyr røyking og tomgangskjøring i garasjene. Utover helsemessige og miljømessige hensyn til forbudet er det også et argument at disse aktivitetene kan utløse alarmsystemet i garasjene.
- 6.2.3 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

- 6.6 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

Det nye kapittel 6 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 6 - Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen av borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkeringsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning av bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.

6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.

6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.

6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:

6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillatte hastighet gangfart.

6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.

6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.

6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.

6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.

6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 6 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag til nye husordensregler - kapittel 7

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet har fått en helt ny paragraf og har ellers blitt omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig.

Helt nytt innhold:

- 7.3 er en helt ny paragraf som sikrer hjemmel for nåværende praksis om at en kan låne bort sin enhet i kortere perioder (med tydelig avgrensning på antall dager) uten å måtte søke styret

Det nye kapittel 7 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 7 - Overlating av bruk, framleie

7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.

7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.

7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten uten å måtte søke godkjenning til styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 7 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag til nye husordensregler - kapittel 8

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 8 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 8 - Ansvar

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 8 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag til nye husordensregler - kapittel 9

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er noen innholdsmessige endringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 9.2 inneholder en presisering om at konflikter skal løses på lavest mulig nivå, hvilket betyr at det må forsøkes å komme til enighet mellom naboer før en sak meldes til styret.
- Den nye paragraf 9.4 inneholder en presisering av gjeldende praksis i nåværende paragraf 9.4. Den nye paragrafen sier beboermøte skal avholdes 1 ganger i halvåret mot at det i den gamle paragrafen står at det skal skje 2 ganger per år.
- Den nye paragraf 9.5 er bare en stadfestelse av styrets autoritet som er sikret av annet lovverk.

Det nye kapittel 9 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 9 - Diverse

9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.

Hvis dette likevel ikke hjelper kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.

9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene

9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.

9.5 Styret kan fatte vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 9 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år,

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Audun Westad
Følgende stilte til valg:
Audun Westad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Siglinde Maria Lunde
Karin Raanaas
Følgende stilte til valg:
Siglinde Maria Lunde
Karin Raanaas

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Janne Helen Lund
Bjørn Erik Løken
Christine M. Sundt

Følgende stilte til valg:
Janne Helen Lund
Bjørn Erik Løken
Christine M. Sundt

20. 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:

Morten Huuse Fjøren

Følgende stilte til valg:

Morten Huuse Fjøren

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne Helen Lund

Følgende stilte til valg:

Janne Helen Lund

21. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Gauslå

Torbjørn Hasselgård

Hanne Krogstadmo

Følgende stilte til valg:

Yngve Gauslå

Torbjørn Hasselgård

Hanne Krogstadmo

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamlelinja Borettslag

Organisasjonsnummer: 948288923
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. april kl. 18:00 til 14. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. april 2024, Holmlia Sportsklubb lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Thorud (OBOS) velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elin Kurverud og Leif Magne Torstensen velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utleie av to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste

Fremmet av: Oda Heier

Jeg foreslår at styret utreder muligheten for å reservere to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste.

Som en del av det grønne skiftet har bildeling blitt et voksende tilbud til folk som ikke eier egen bil. For at bildeling skal bli en attraktiv tjeneste, trenger man biler tilgjengelig - og gjerne så nær hjemmet som mulig. Flere borettslag leier ut parkeringsplasser til biler fra en slik tjeneste (det finnes flere tjenester - Otto, Bilkollektivet, Hyre, mm.). En delebil kan, i følge Transportøkonomisk institutt, erstatte bruken av opp til 15 privatbiler. Otto tilbyr bildeling eksklusivt for beboere av et borettslag, mens bilkollektivet lar alle sine biler være offentlig tilgjengelige.

Det er flere beboere i borettslaget som ikke eier egen bil (undertegnede inkludert), og å ha muligheten til å leie en bil som står på borettslagets parkeringsplass, ville vært attraktivt.

Å gi plass til en bildelingstjeneste vil i praksis bety å avse parkeringsplasser fra gjesteparkeringen. Dette vil nok ikke merkes i det daglige, men ved enkelte festdager i året kan gjesteparkeringen blir full. Mangel på parkeringsplasser kan da kompenseres ved at tilreisende gjester kan få parkere på andre beboeres parkeringsplass dersom dette kommuniseres i forkant (f.eks i facebook-forumet).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken om utredning godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**

> Forslag om å utrede mulighet for å leie ut parkeringsplasser til en bildelingstjeneste, godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrerommet

Fremmet av: Anne Margrethe Hovland-Pye

Håper virkelig at styrerommet kan bli brukt til felles glede for hele borettslaget. Skjønner det har vært tilgjengelig før. Borettslaget gjør mye for barn og barnefamilier, men jeg tror bl. a styrerommet kunne være til glede for pensjonister hvor de bl. a kunne møtes på lesesirkel etc Tror også mange barnefamilier kunne trenge det til bursdager

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken om utleie av styrerommet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Åpne styrerommet til felles bruk for borettslagets medlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Snømåking og rydding av fellesområder

Fremmet av: Martin Rijken

Igjen ble det så mye snø at ikke engang varmekablene i trappen greide å smelte det Etter brøytetraktoren lå det i tillegg høye og kompakte snøvoller som sperrer for trappen, for søppeldunkene og postkassene og foran inngangene våres (også hos eldre nabo på som ikke kommer seg ut engang. Jeg er sikker på at søppelbilen hadde kjørt forbi på fredag. Det var bare jeg som måket unna, er 71 og har heldigvis god kondisjon.

Forslag:

- Styret kontakter vaktmesterselskap umiddelbart ved mye snøfall, allerede ved værmeldingen tre , fire dager før om slike værforhold: vil de ha kapasitet til å brøyte og rydde, måke felles områder , der hvor brøytetraktoren ikke kommer til. Med eventuelle tidspunkter som beboere får informasjon om.

- Har vaktmesterselskap ikke tid å brøyte og rydde fellesområder for snø innen rimelig tid (som vi må fastsette hva er) så må borettslaget ha tilgang til et team frivillige som da får denne jobben mot kompensasjon, betaling slik at det også gjøres litt lystbetont. Dette er en tung jobb hvor det alltid er folk som blir rammet av hjerteproblemer og hekseskudd.

- Eldre og beboere med helseplager eller handikap som ikke kan måke inngangen og frem til døren må markere dette tydelig. De nærmeste nabo vet allerede om disse men noen kan plutselig bli syke.

- Hvis styret mener og forlanger at beboere skal gjøre denne tunge og krevende jobben gratis så må de informere om dette

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **84**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. En "El-sertifisering„ av hver husstand. Alle skal ha overspenningsvern!

Fremmet av: Martin Rijken

Det ble innført et absolutt krav til installasjon av overspenningsvern i alle nye elektriske anlegg fra og med 2012. Det er ikke lenger tillatt med skrusikringer i nye boliger. Imidlertid finnes det noen direkte krav om å skifte ut gamle sikringsskap. HAR MAN ET SLIKT, TYDER DET ALLIKEVEL PÅ ST DET ELEKTRISKE ANLEGGET BEGYNNER Å BLI GAMMELT! DA ER DET SANNSYNLIG HELLER IKKE TILPASSET DAGENS BRUK.

Forslag: For å unngå brann i våre rekkehus , som er bygget så tidlig (2008?) at det ikke fantes krav om skillevegger og etasjeskiller i betong, heller ikke krav om automatsikringer og overspenningsvern, foreslår jeg at styret allikevel innfører/ skjerper dette kravet om overspenningsvern hos oss.

- Jeg foreslår at styret organiserer at hvert eneste husstand får besøk av elektriker som kontrollerer alle sikringsskap og registrerer der det mangler overspenningsvern og fortsatt skrusikringer og alt for få kurser ift dagens bruk. Som rapporteres til styret.

- denne kontrollen skal være forplikter men gratis slik at ingen vegrer seg pga denne kostnaden. Minstekrav er overspenningsvern!

- Ved mangel får beboer beskjed fra styret med anmodning om utbedring med en viss frist.

Jeg håper på og oppfordrer til raskest mulig igangsetting av dette.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes. Dette er i dag beboers ansvar og vil medføre store ekstrakostnader for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til nye husordensregler - innledning og kapittel 1

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Innledning er helt ny sammenlignet med eksisterende husordensregler.

Kapittel 1 har mange oppdateringer på språk og formuleringer. Noen paragrafer er også flyttet på internt i kapittelet og i husordensreglenes øvrige kapitler.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 1.4 er en presisering av nåværende 1.6 og strammer inn noe på hva en kan gjøre på delelinjen mellom bruksretter
- Den nye paragraf 1.5 inneholder en makshøyde for beplantning som er i tråd med øvrig regelverk.
- Den nye paragraf 1.6 hensyntar nå også overvann.
- Den nye paragraf 1.7 presiserer at teksten ikke er uttømmende, da den henviser til permanente og semi-permanente oppføringer på bruksretten
- Den nye paragraf 1.8 gir en innstramming på hvem som kan felle trær og prosedyren for dette.

Den nye innledning og kapittel 1 vil da se slik ut:

Husordensregler for Gamlelinja borettslag

vedtatt 12.06.86

med endringer den 28.09.89, 08.06. 95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012,

06.05.2014, 02.05.2017, 11.04.2019 og 12.04.2023.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt som avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

Kapittel 1 - Alminnelige husordensregler

1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.

1.2 Fasadeendringer samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.

1.4 Etter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det settes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:

- skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplanting skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting av gjerde, platting, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

1.6 Terrenghøyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Innledning og kapittel 1 vedtas i sin helhet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag til nye husordensregler - kapittel 2

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittel 2 har mange oppdateringer på språk og formuleringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 2.2 inneholder en presisering om at alle bygningsmessige tiltak skal godkjennes av styret før de iverksettes

Det nye kapittel 2 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 2 - På- og ombygging av enheten

2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt av styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som måtte gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 2 vedtas i sin helhet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag til nye husordensregler - kapittel 3

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert fra å være en sammenhengende tekst til å være fire ulike paragrafer. Innholdet er i all vesentlighet det samme, men språk og formuleringer er oppdatert.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 3.4 inneholder et forbud mot fyrverkeri som før var å finne i husordensreglenes første kapittel.

Det nye kapittel 3 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 3 - Regler for ro i borettslaget

3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 3 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag til nye husordensregler - kapittel 4

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert for å stå i stil med husordensreglene for øvrig. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 4 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 4 - Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 4 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag til nye husordensregler - kapittel 5

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert, så det står i stil med husordensreglene for øvrig. Kapittelet er oppdatert på språk og formuleringer. Paragraf 5.1 i nåværende husordensregler er tatt ut. Paragraf 5.2 i de nåværende husordensreglene er i dette forslaget delt opp i to ulike paragrafer for å gjøre innholdet mer tilgjengelig. Det er ellers ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 5 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 5 - Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjernes umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.3 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsakes

skader.

5.4 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.5 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at kapittel 5 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 5 vedtas i sin helhet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag til nye husordensregler - kapittel 6

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittel 6 er omfattende omstrukturert slik at det står i stil til husordensreglene for øvrig. Omstruktureringen er også gjort for å sikre at innholdet er lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er flere nye innholdsmessige endringer:

Helt nytt innhold:

- 6.1.3 er en helt ny paragraf som henviser parkeringsplassen til å gjelde oppmerket område
- 6.1.8 er en helt ny paragraf som forbyr røyking og tomgangskjøring i garasjene. Utover helsemessige og miljømessige hensyn til forbudet er det også et argument at disse aktivitetene kan utløse alarmsystemet i garasjene.
- 6.2.3 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

- 6.6 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

Det nye kapittel 6 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 6 - Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen av borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkeringsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning av bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.

6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.

6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.

6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:

6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillatte hastighet gangfart.

6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.

6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.

6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.

6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.

6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 6 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag til nye husordensregler - kapittel 7

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet har fått en helt ny paragraf og har ellers blitt omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig.

Helt nytt innhold:

- 7.3 er en helt ny paragraf som sikrer hjemmel for nåværende praksis om at en kan låne bort sin enhet i kortere perioder (med tydelig avgrensning på antall dager) uten å måtte søke styret

Det nye kapittel 7 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 7 - Overlating av bruk, framleie

7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.

7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.

7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten uten å måtte søke godkjenning til styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 7 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag til nye husordensregler - kapittel 8

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 8 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 8 - Ansvar

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at saken godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 8 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag til nye husordensregler - kapittel 9

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er noen innholdsmessige endringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 9.2 inneholder en presisering om at konflikter skal løses på lavest mulig nivå, hvilket betyr at det må forsøkes å komme til enighet mellom naboer før en sak meldes til styret.
- Den nye paragraf 9.4 inneholder en presisering av gjeldende praksis i nåværende paragraf 9.4. Den nye paragrafen sier beboermøte skal avholdes 1 ganger i halvåret mot at det i den gamle paragrafen står at det skal skje 2 ganger per år.
- Den nye paragraf 9.5 er bare en stadfestelse av styrets autoritet som er sikret av annet lovverk.

Det nye kapittel 9 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 9 - Diverse

9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.

Hvis dette likevel ikke hjelper kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.

9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene

9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.

9.5 Styret kan fatte vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Kapittel 9 vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år,

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Audun Westad
Følgende stilte til valg:
Audun Westad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Siglinde Maria Lunde
Karin Raanaas
Følgende stilte til valg:
Siglinde Maria Lunde
Karin Raanaas

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Janne Helen Lund
Bjørn Erik Løken
Christine M. Sundt

Følgende stilte til valg:
Janne Helen Lund
Bjørn Erik Løken
Christine M. Sundt

20. 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:

Morten Huuse Fjøren

Følgende stilte til valg:

Morten Huuse Fjøren

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne Helen Lund

Følgende stilte til valg:

Janne Helen Lund

21. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Gauslå

Torbjørn Hasselgård

Hanne Krogstadmo

Følgende stilte til valg:

Yngve Gauslå

Torbjørn Hasselgård

Hanne Krogstadmo

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

23. august 1985.

SO/IS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr.185, bnr.60, Gamlelinje 47 a,b,c,d,e og 49 a,b,c,d,e hus 43

Journalnr. 81/3411

Avsluttende synsforretning 19.8.85

Bygningens art: Kårboss

Byggherre: Boligkontoret

Byggemelder: OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Ansvarshavende: G. Block Watne A/S, Sondreveien 3, Oslo 3

Avd.ing. Knut Nygaard, Block Watne A/S, Postboks 65, 0309 OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Kj. c-15. ANDVORD. 3000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ERIK SØK AS
Nyheimsvegen 25
7058 JAKOBSLI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2024
	202318275 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse: GAMLELINJA 47B
Tiltakshaver: Turid Tinglum
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 185/60/0/0
Søker: ERIK SØK AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gamlelinja 47 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endringer i bærekonstruksjon og bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, mottatt 21.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318275			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1.etg	23024-2	06.12.2023	1/10
Snitt	23024-4	06.12.2023	1/11

Klagefristen er tre uker

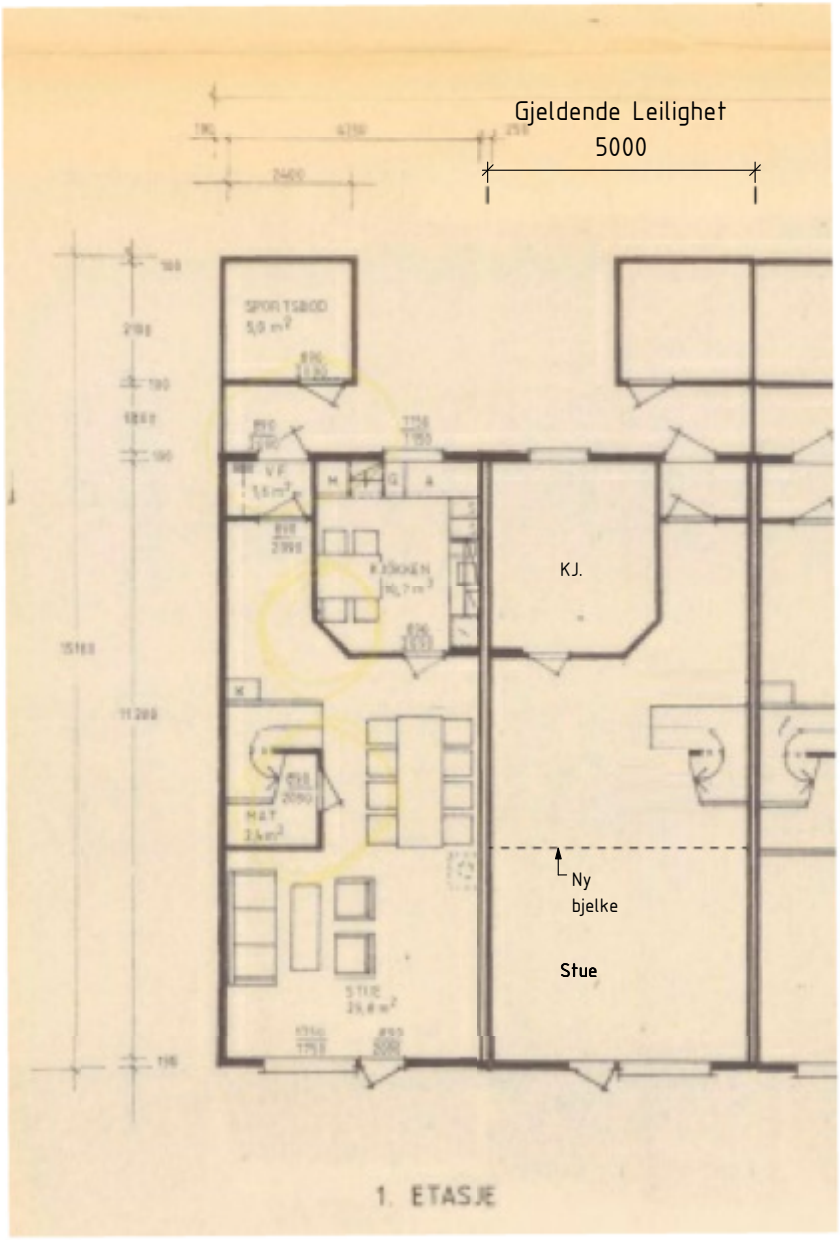
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Turid Tinglum, Gamlelinja 47 B, 1254 OSLO



Plan 1. etg. Ny

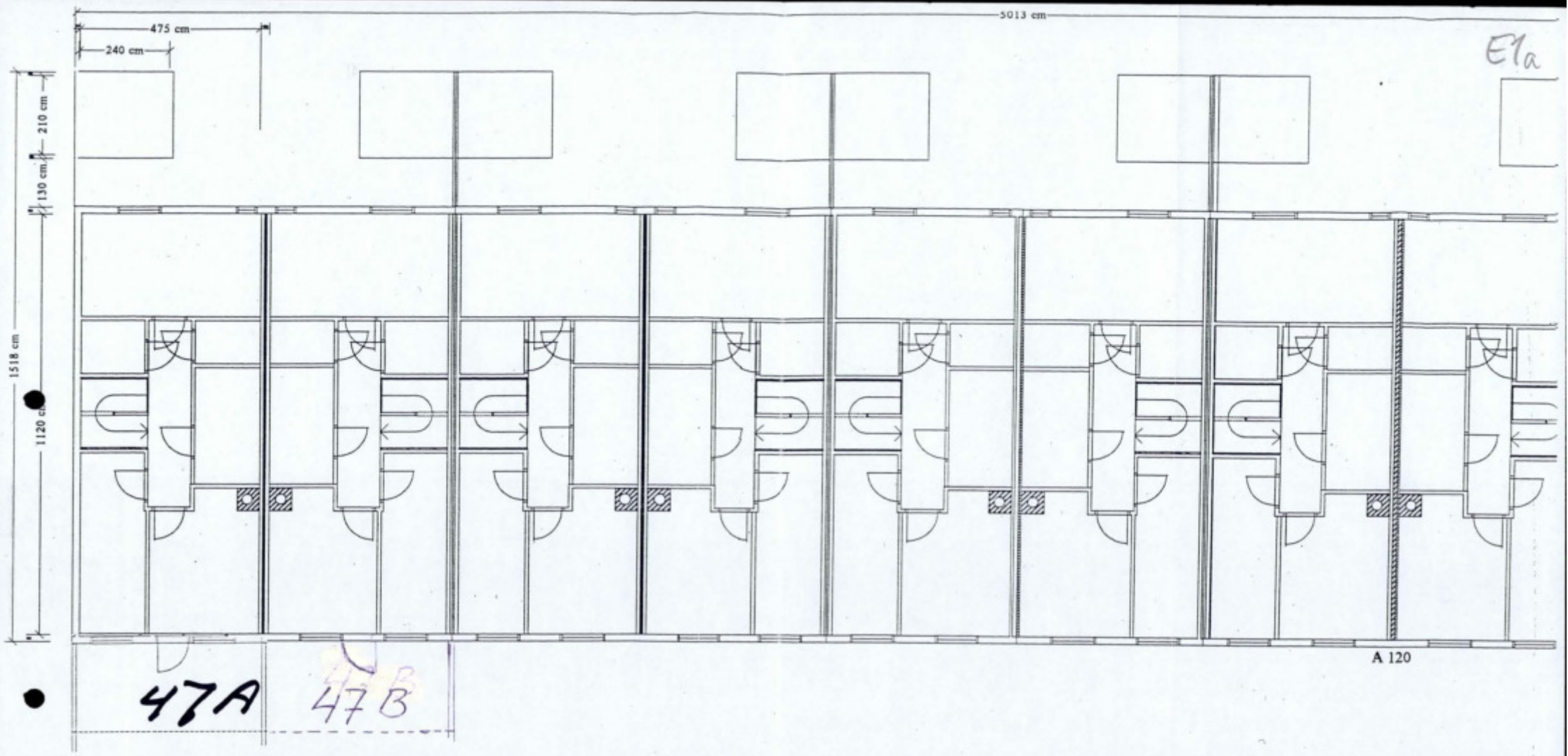
1 : 100

Anmerkninger:

Rev	Dato	Beskrivelse	Av

Gamlelinja 47B	TEGNET AV:	06.12.2023	OØ
185/60	KONTROL AV:	OØ	
	TEGN. STATUS	Byggesøknad	
Plan 1. etg Ny situasjon	MÅL:	1 : 100	A3
	TEGN. NR:	23024 - 2	

Østbakken AS Rådgivende ingeniørtjenester
tlf : +47 934 67 609
e-post: ole@ostbakken.as



PLAN 2. ETASJE.

ENDRINGER
GAMLEL
GAMLEL
PLAN 2.
EKSISTEREN
ARKIT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Liv-Randi Simonsen
Gamlelinja 47 B
1254 OSLO

17 AUG. 2005
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200507001-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLELINJA 47B	Eiendom:	185/60
Tiltakshaver:	Liv-Randi Simonsen	Adresse:	Gamlelinja 47 B, 1254 OSLO
Søker:	Liv-Randi Simonsen	Adresse:	Gamlelinja 47 B, 1254 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring(veranda)

FERDIGATTEST - GAMLELINJA 47B

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.

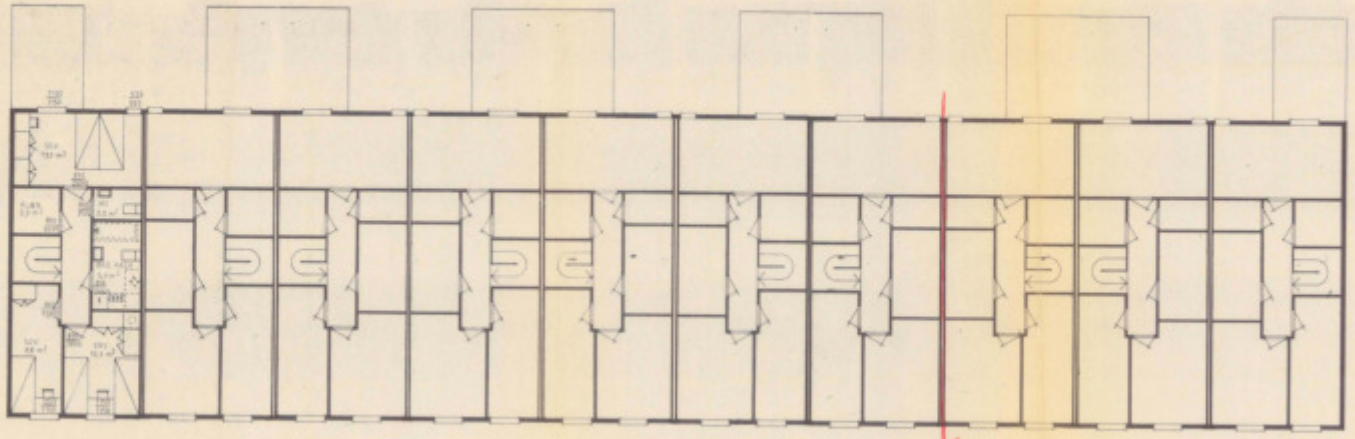
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

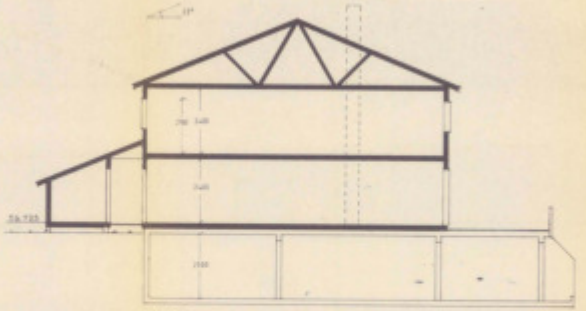
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

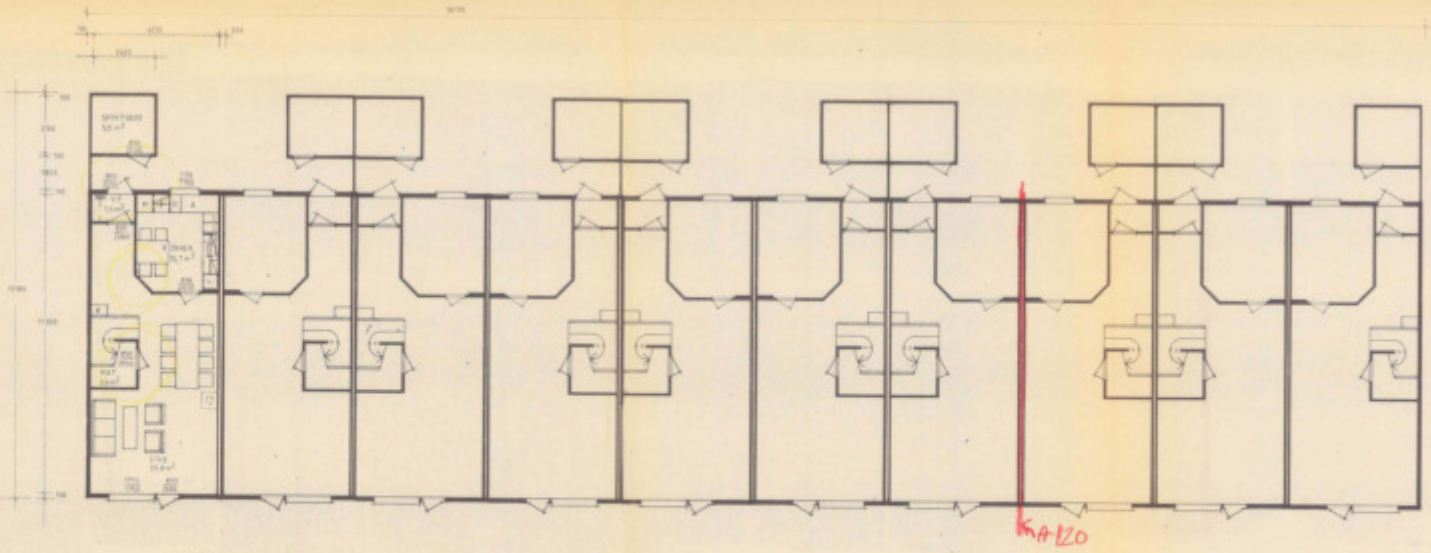
Mari Helene Slagsvold
saksbehandler



2. ETASJE



SNITT



1. ETASJE

LEIEAREAL

1 etasje
11,2×4,75 = 53,20 m²
+ bod = 2,40 m² 50,80 m²

2 etasje
11,2×4,75 = 53,20 m²
bod og del av vask = 3,90 m² 49,30 m²
= 100,10 m²

GRUPPE 43		
BLOCK 4 RTA	OBOS	
	GAMLELINJA	
Block Watne	1:100	
	24.6.81	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

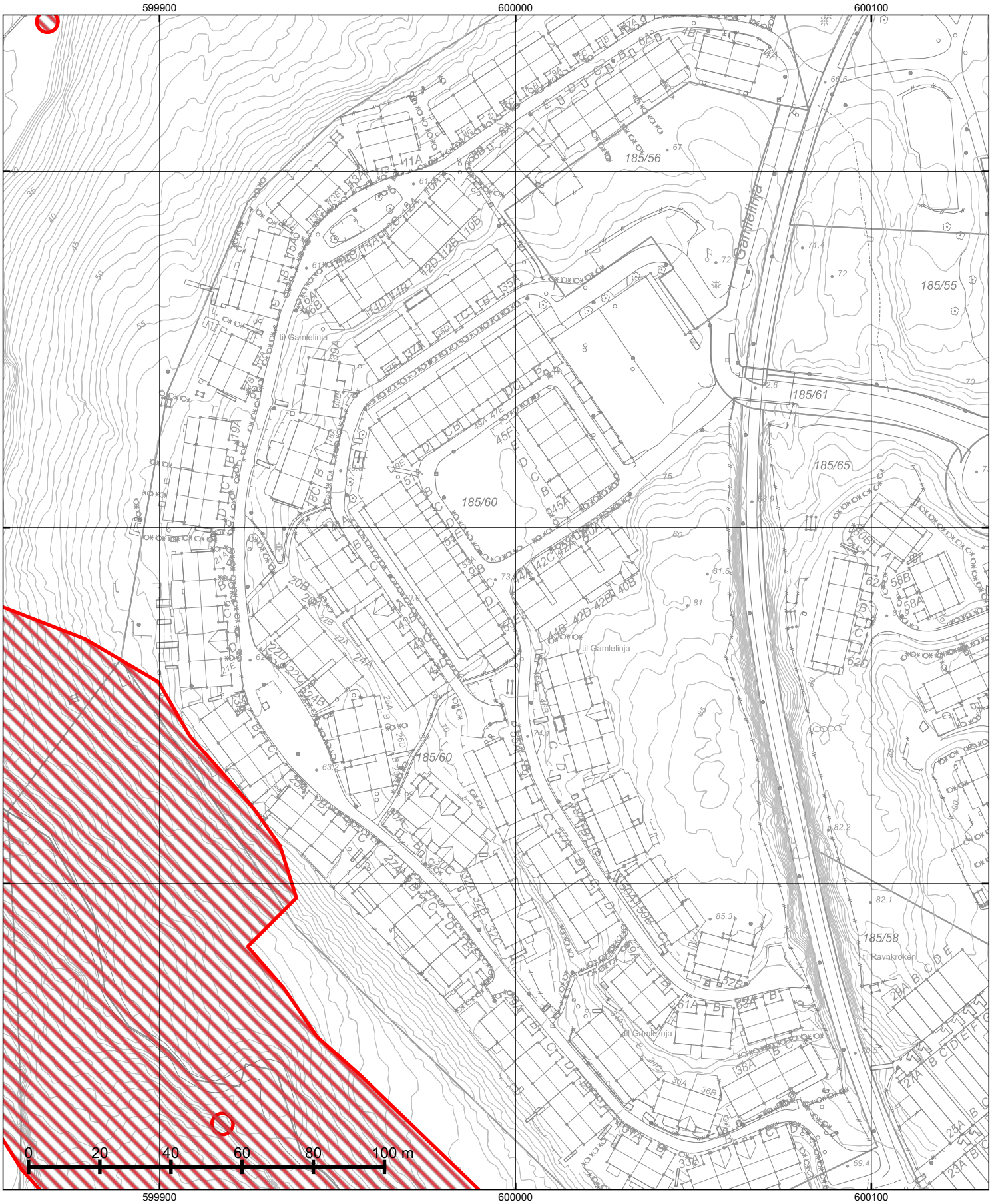
PlottID/Best.nr: 140120/ 86508296
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Adresse: GAMLELINJA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/60

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

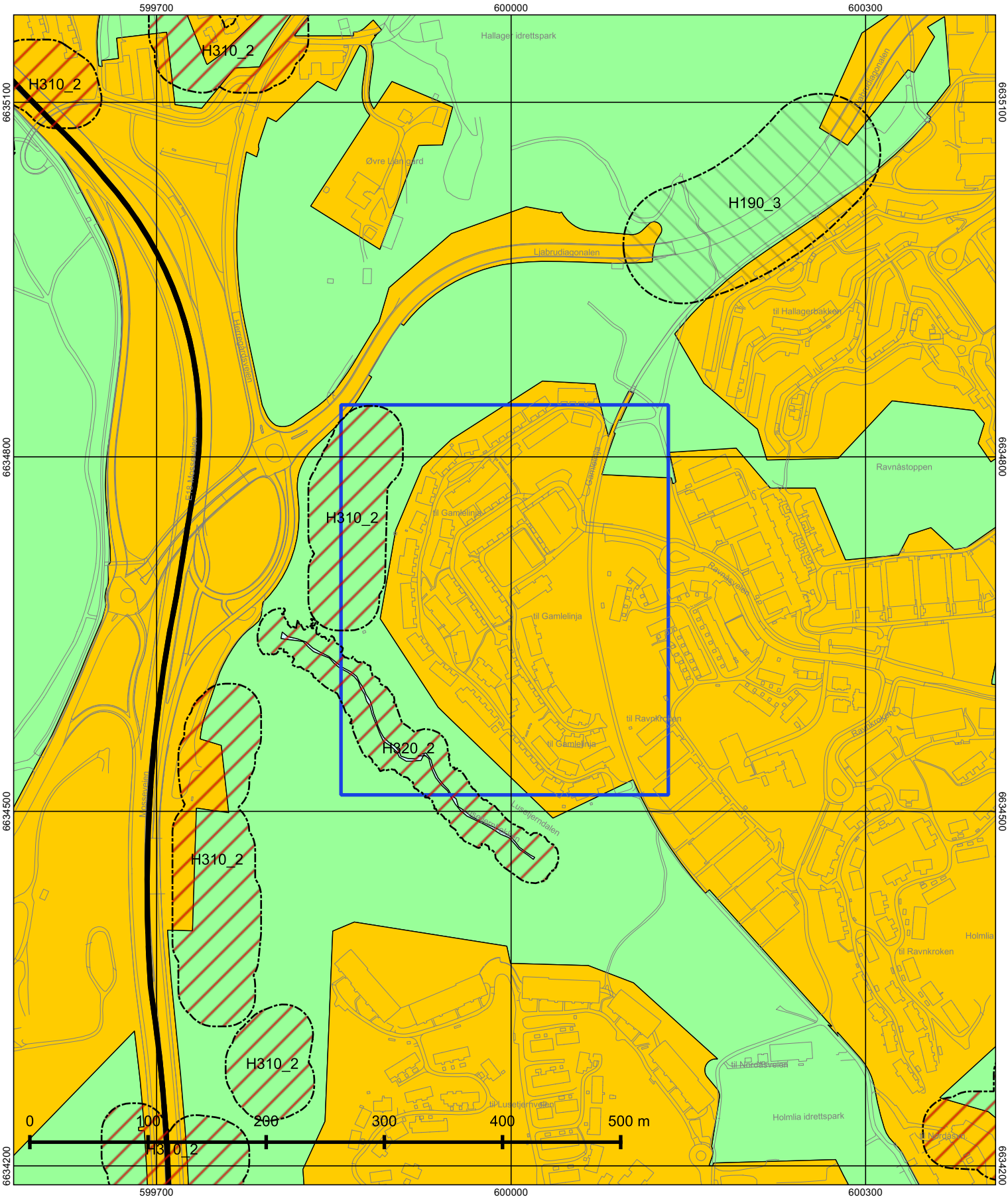
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140120/ 86508296
Adresse: GAMLELINJA 4A
Gnr/Bnr: 185/60

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140120/86508296
Deres ref.: 18864/

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anya Martinsen
GAMLELINJA 4A

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508296
8397161

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 60

Vi viser til bestilling av 20250324 for GAMLELINJA 4A.

GNR. 185 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.01.1982.

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

46089 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

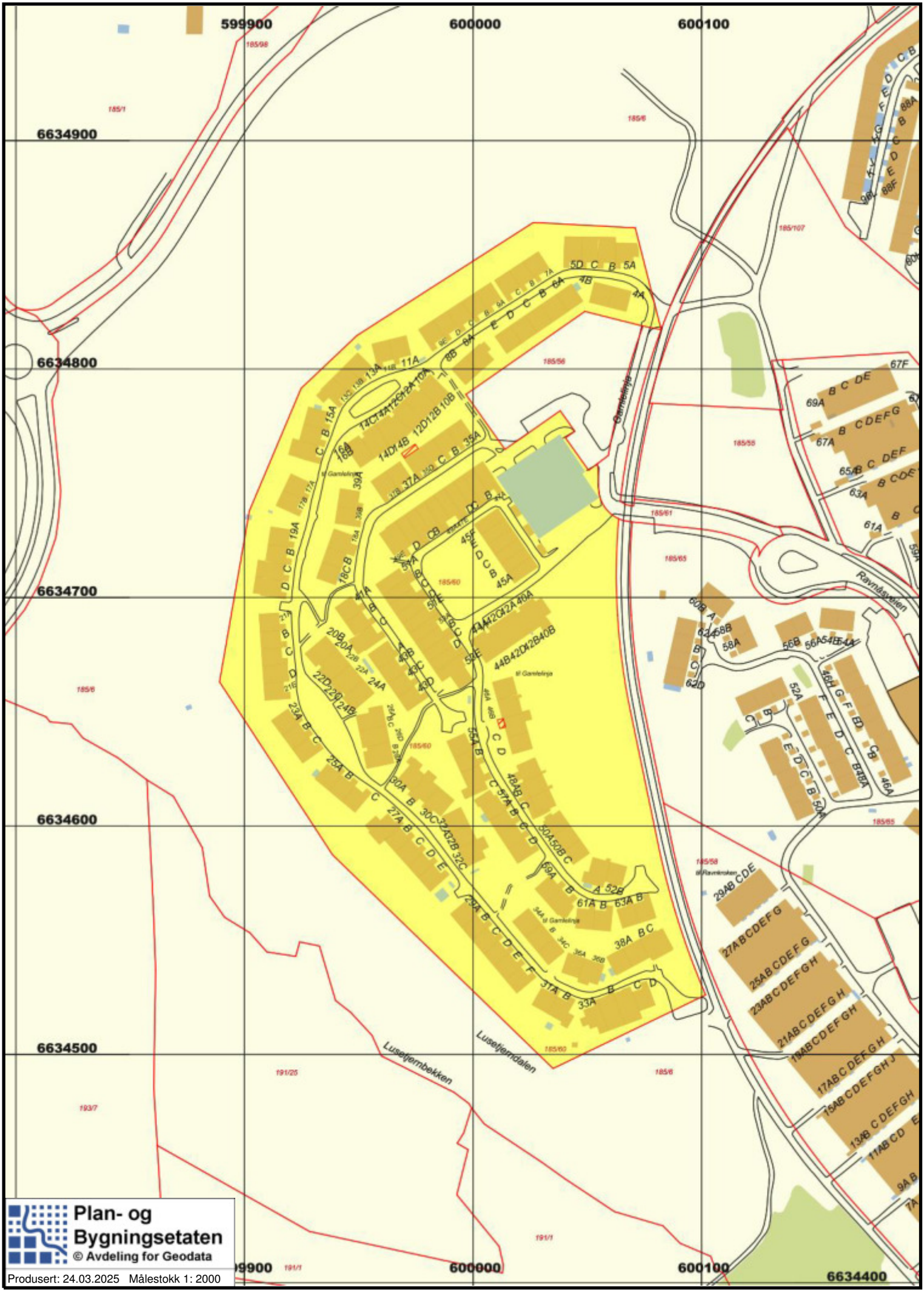
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599900
600000
600100
6634900
6634800
6634700
6634600
6634500
6634400
Gamlelinja
Ravnåsveien
Luseltjernbekken
Luseltjerndalen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.03.2025 Målestokk 1: 2000

Oslo

V120704N2

Mindre vesentlig endring Gamlelia borettslag gnr.185 bnr.56 og 60 slik at eks.bebyggelse kan utvides med tilbygg iht utvidelse- alternativ for hustype med bygningstegninger.

Vedtaksdato: 12.07.2004
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2497, 200307355

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser for S-2497 Reguleringsplan for Ravnåsen i Holmlia.

Endringer/tilføyelser er i *fet kursiv*

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng.
De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.

Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.

Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A – cote 87
- felt B – cote 93
- felt C og E – cote 100
- felt D – cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) For felt A gjelder:

d-1 Boliger innenfor felt A tillates utvidet innenfor grense for bebyggelse slik som vist på kart merket PSK1-200307355 datert 26.03.04. Tilbygg skal være i henhold til angitte utvidelsesalternativ/bygningsgrammatikk (type A1, A2, B1, B2, C, D, og E) for den enkelte hustype, som vist på vedlagte tegninger for Gamlelinja borettslag, utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor AS, datert 27.01.03

d-2 Maksimal utvidelse i dybden er angitt på plankartet med avstand fra veggliv og byggegrenser. Tillatt utvidelse i fasadelengden skal være i henhold til tegninger for angitt utvidelsesalternativ.

d-3 Tilbygg tillates på begge sider av boligen hvor dette er vist på plankartet. Ved tilbygg i to etasjer tillates kun utvidelse i halve fasadelengden på øvre plan. Det kan ikke kun **tilbygges på øvre plan i fasader med to plan. Tilbygg på øvre plan eller i to etasjer skal ha saltak på tvers av husets hovedretning.**

Ved tilbygg i full bredde i underetasje for hustype RHB tillates ikke tilbygg på plan 3, kun terrasse.

Husrekke 45 og boligtype 96C4-4 og 96C4-8 tillates utvidet i halv eller full bredde på nedre plan (1.etg og u.etg, hvor tilbygget skal ha pulttak med evt. tilbaketrukket terrasse.)

d-5 Det tillates mindre justeringer av foreslåtte bygningsgrammatikk for å ivareta ny planløsninger; herunder plassering av dører og vinduer, størrelse på vinduer pga. ulike planløsning (kjk/stue/sov) o.l.

d-6 For enkelte endeleiligheter er det angitt byggegrenser for utvidelse i gavl med maks 3,0 meter ut fra veggliv. Utvidelse på gavl er ikke utarbeidet som et eget tilbyggsalternativ.

Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om forholdene ligger til rette for utvidelse på gavl.
Tilbygg i gavl i 2 etasjer skal ha saltak, vinkel og retning som eksisterende hovedtak. Tilbygg i gavl med kun u.etg skal ha pulttak evt terrasse over tilbygget. Det tillates ikke utvidet både i gavl samt på front og bakfasade.

d-6 Tilbygg skal utføres med samme type panel, taktekking, vinduer, dører, detaljer, takavslutning, mv. som eksisterende bygninger eller som vist i de ulike utvidelsesalternativ.

d-7 I husrekke 45 tillates ikke påbygg av kun balkong/terrasse i 2.etg. For hustype 96 C 4-4 og 96C 4-8 kan terrasse/balkong oppføres med dybde 1,8m på halve fasaden i 1 etg.
For rekke nr 39 og resterende boligtyper tillates oppføring av terrasse/balkong i full bredde med dybde 60 cm utenfor angitt maks utvidelse for tilbygg.
Nye balkonger/terrasser skal gis en materialbruk/utforming som er i samsvar med eksisterende.

Dersom det viser seg at maksimal utvidelse vil medføre at tilbygg blir liggende nærmere enn 2,0 m fra hovedledningen, skal saken legges frem for godkjennelse av VAV eller reduseres.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.
a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).
Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.
a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle-Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet.
Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

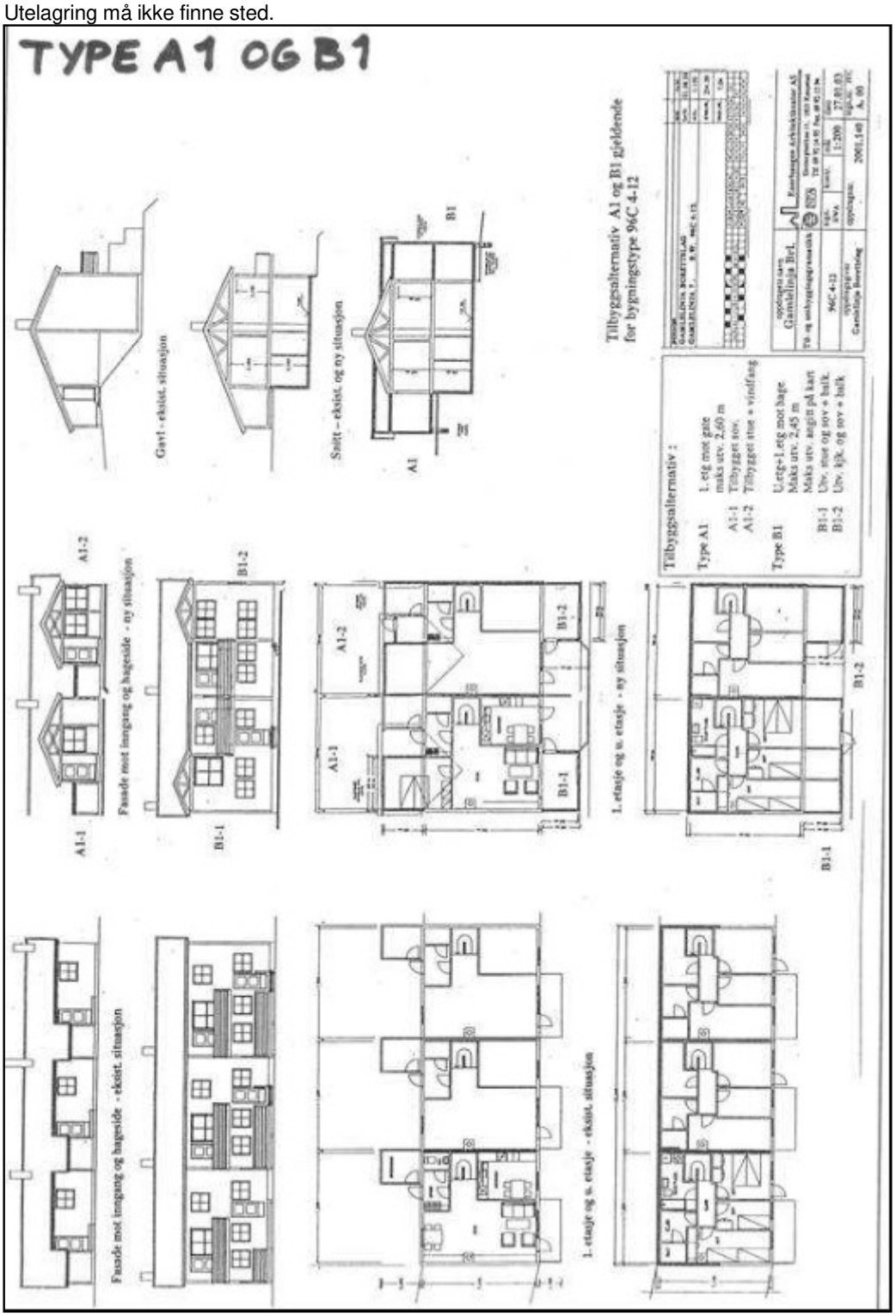
§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

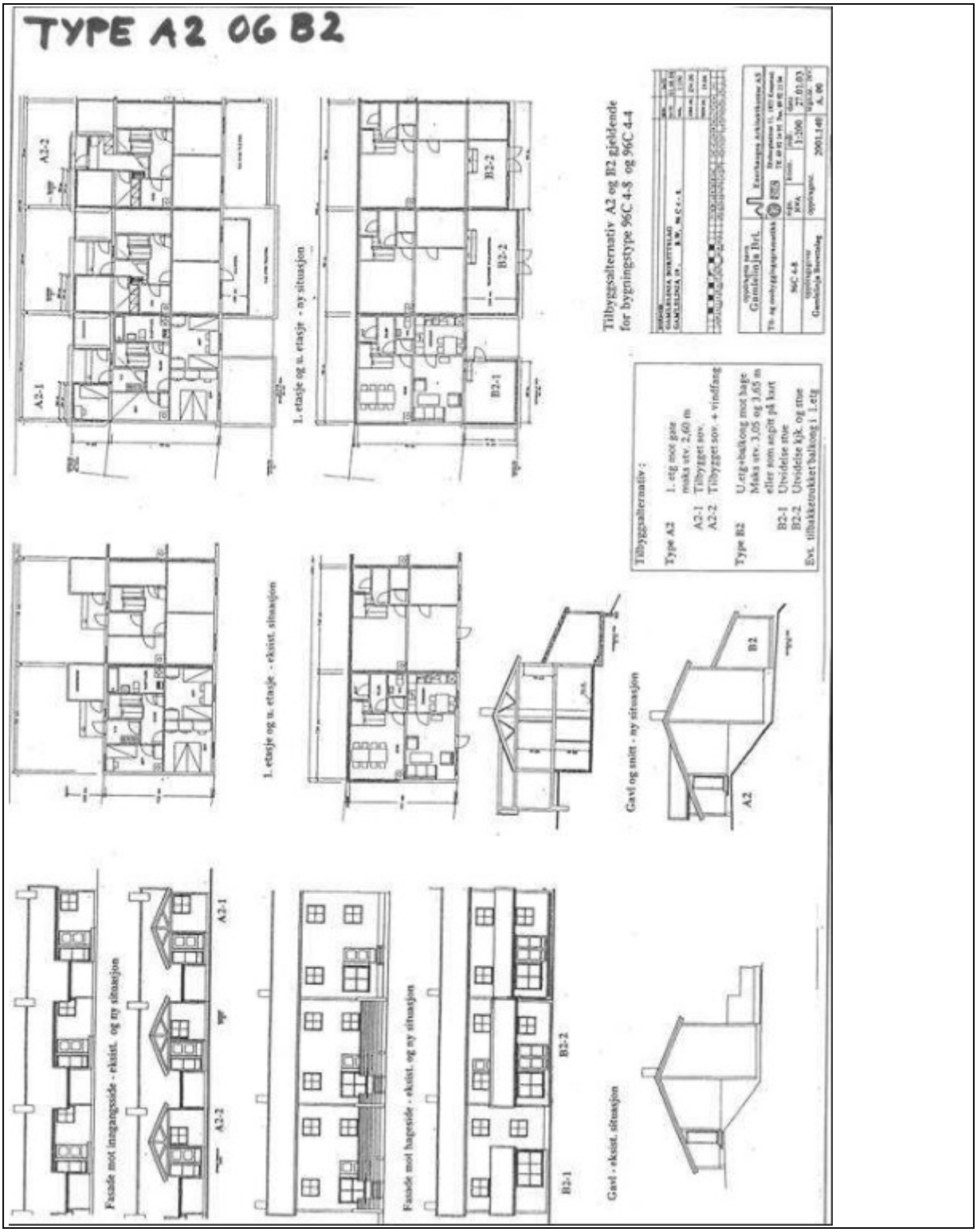
§ 9. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.

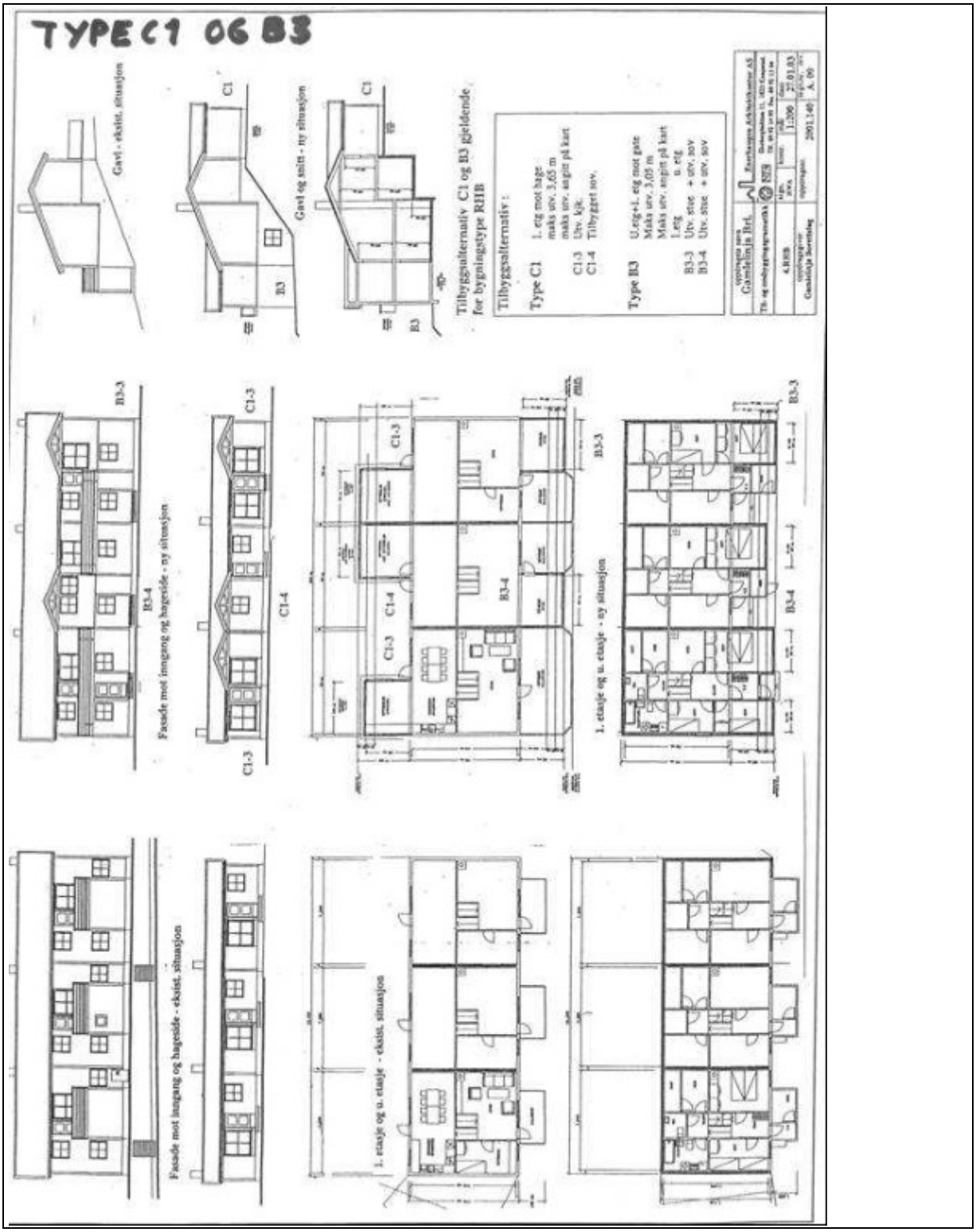
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggs

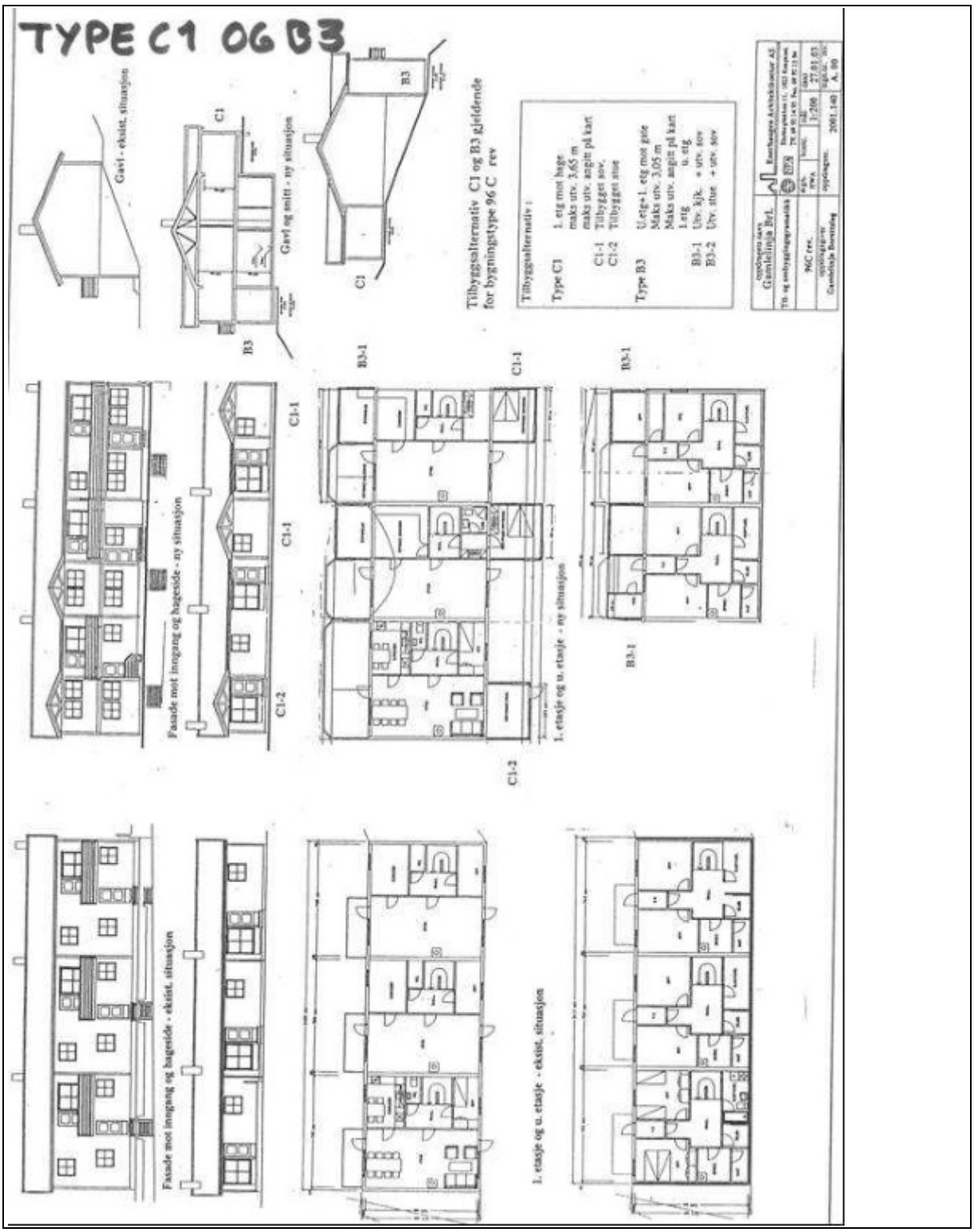
Utelagring må ikke finne sted.

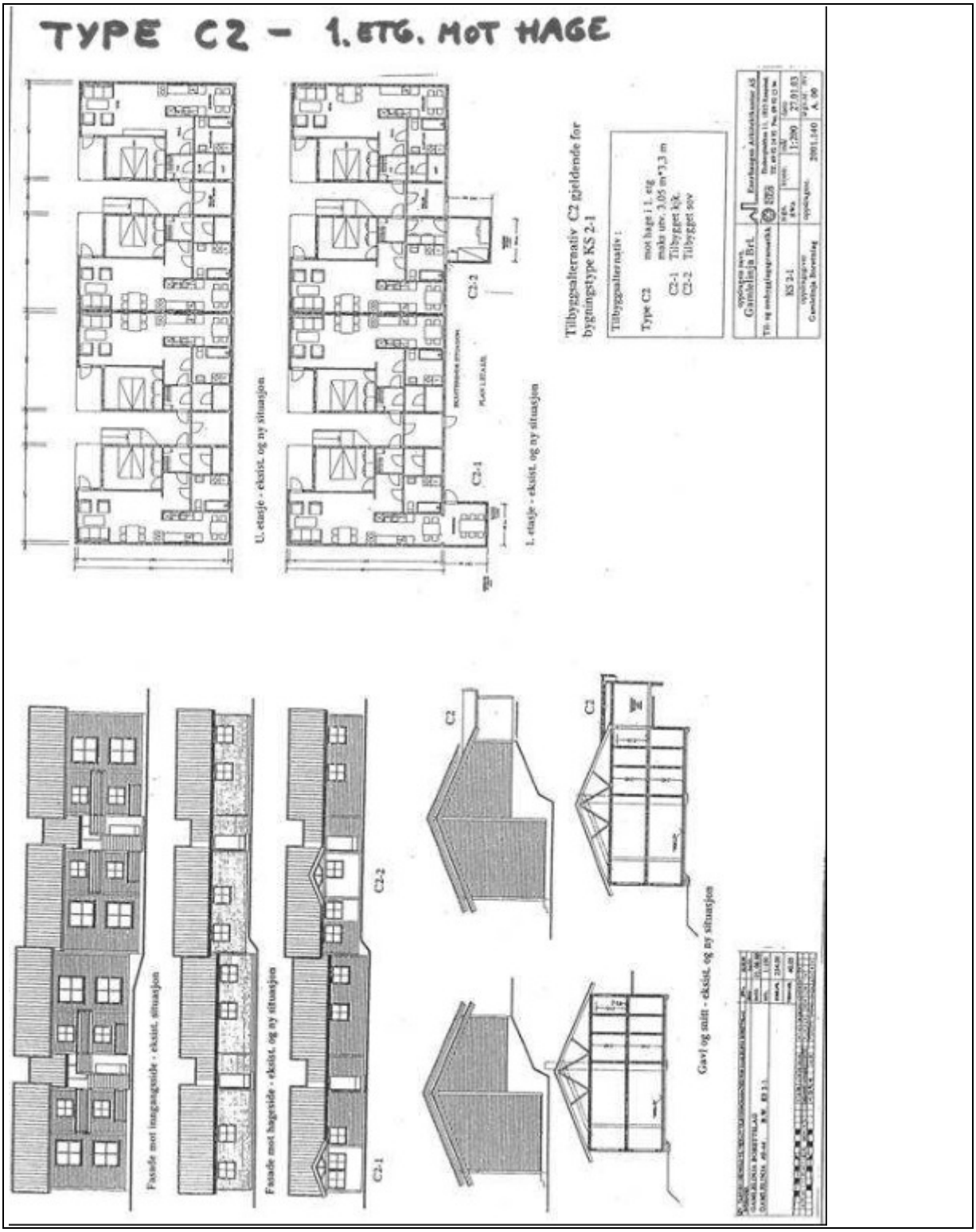
c)

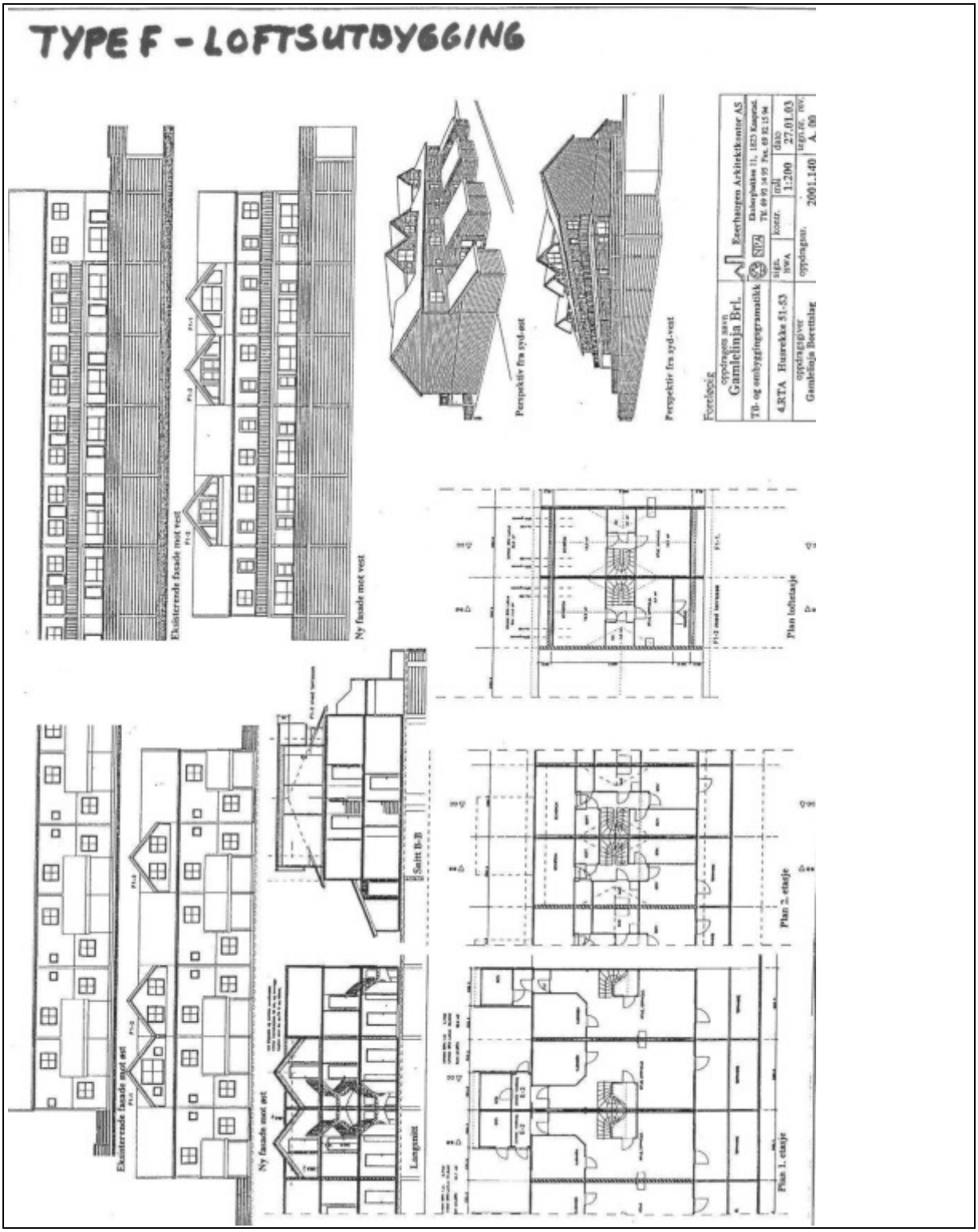


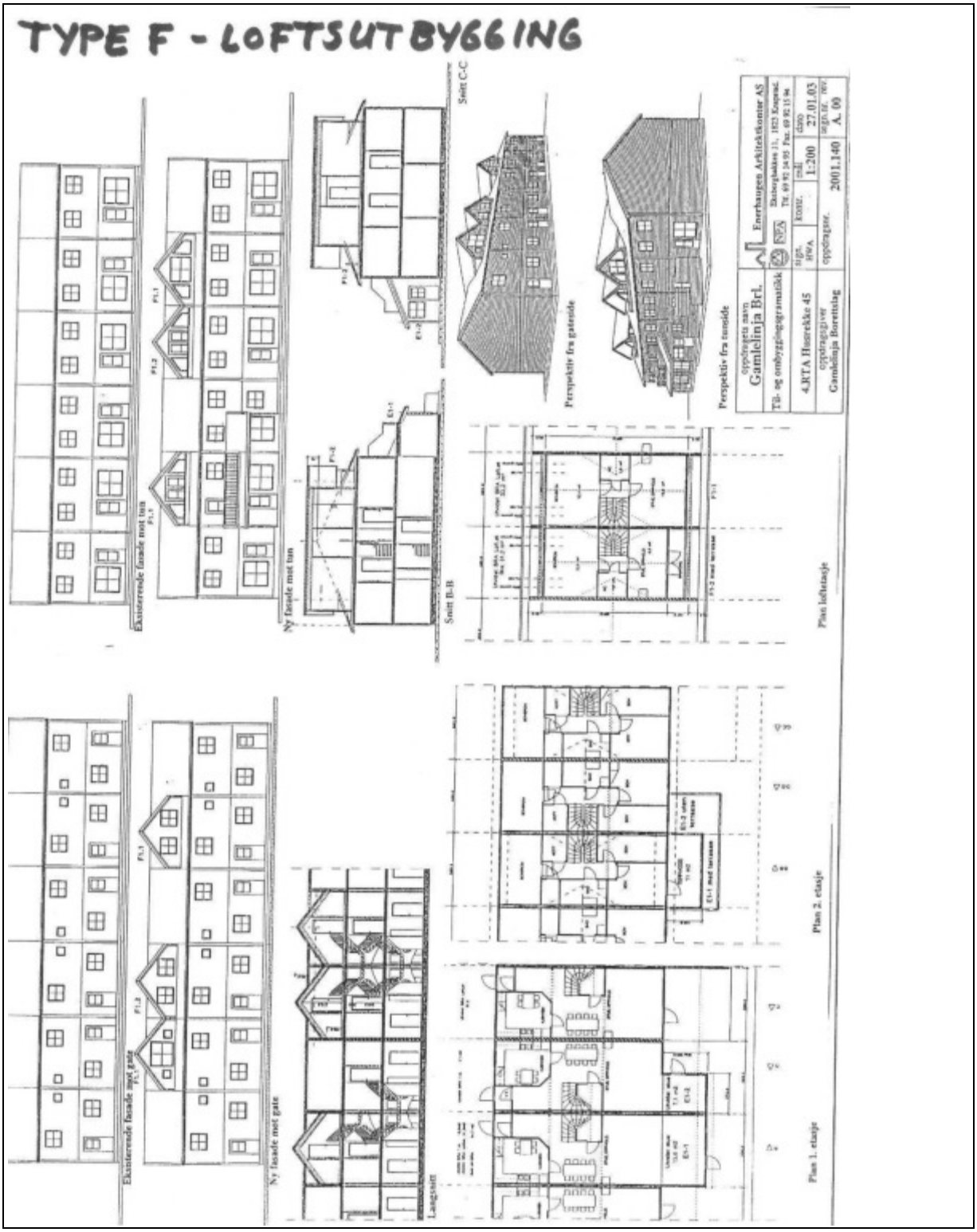

TYPE A2 OG B2
A2-2
A2-1
1. etasje og u. etasje - ny situasjon
B2-2
B2-1
Tilbygsalternativ A2 og B2 gjeldende for bygningstype 96C 4-8 og 96C 4-4
Tilbygsalternativ :
Type A2 1. etg mot gate maks utv. 2,60 m
A2-1 Tilbygget sov.
A2-2 Tilbygget sov. + vindfang
Type B2 U.etg+balkong mot hage Maks utv. 3,05 og 3,65 m eller som angitt på kart
B2-1 Uhoidelse stue
B2-2 Uhoidelse kjk. og stue
Evt. tilbakketrukket balkong i 1.etg
Gamlelinja Bet.
96C 4-8
1:200
27.01.03
2001.140
A. 00
1. etasje og u. etasje - eksist. situasjon
Gavl og snitt - ny situasjon
B2
A2
Fasade mot inngangside - eksist. og ny situasjon
A2-1
A2-2
Fasade mot hageside - eksist. og ny situasjon
B2-2
B2-1
Gavl - eksist. situasjon


TYPE C1 OG B3
Gavl - eksist. situasjon
Gavl og snitt - ny situasjon
Tilbyggsalternativ C1 og B3 gjeldende for bygningstype RHB
Tilbyggsalternativ :
Type C1
1. etg mot hage
maks utv. 3,65 m
maks utv. avgitt på kart
C1-3 Utv. kjk.
C1-4 Tilbygget sov.
Type B3
U.etg+1. etg mot gate
Maks utv. 3,65 m
Maks utv. avgitt på kart
1.etg
B3-3 Utv. stue + utv. sov
B3-4 Utv. stue + utv. sov
Fasade mot inngang og hageside - ny situasjon
Fasade mot inngang og hageside - eksist. situasjon
1. etasje og u. etasje - eksist. situasjon
1. etasje og u. etasje - ny situasjon


TYPE C1 OG B3
Gavl - eksist. situasjon
Gavl og smilt - ny situasjon
Tilbyggsalternativ C1 og B3 gjeldende for bygningstype 96 C rev
Tilbyggsalternativ 1
Type C1 1. etg mot hage
maks utv. 3,65 m
maks utv. angitt på kart
C1-1 Tilbygget sov.
C1-2 Tilbygget stue
Type B3 U.etg+1. etg mot gate
Maks utv. 3,05 m
Maks utv. angitt på kart
1.etg u. etg
B3-1 Utv. kjk. + utv. sov
B3-2 Utv. stue + utv. sov
Fasade mot inngang og bageside - ny situasjon
1. etasje og u. etasje - ny situasjon
Fasade mot inngang og bageside - eksist. situasjon
1. etasje og u. etasje - eksist. situasjon


TYPE C2 - 1. ETG. MOT HAGE
U. etasje - eksist. og ny situasjon
1. etasje - eksist. og ny situasjon
C2-2
C2-1
Tilbyggsalternativ C2 gjeldende for bygningstype KS 2-1
Tilbyggalternativ:
Type C2 mot hage i 1. etg
maks utv. 3,05 m*13,3 m
C2-1 Tilbygget kjk.
C2-2 Tilbygget stv
Fasade mot inngangside - eksist. situasjon
Fasade mot hageside - eksist. og ny situasjon
C2-2
C2-1
C2
C2
Gavl og snitt - eksist. og ny situasjon


TYPE F - LOFTSUTBYGGING
Eksisterende fasade mot vest
Ny fasade mot vest
Perspektiv fra syd-øst
Perspektiv fra syd-vest
Plan loftsetasje
Snitt B-B
Plan 2. etasje
Plan 1. etasje
Langsnitt
Eksisterende fasade mot øst
Ny fasade mot øst
Forslagsstiller
oppdragets navn
Gamletinjia Brl.
Tilbygg og ombyggingsgrammatikk
4.RTA Hasrekkes 51-53
oppdragsgiver
Gamletinjia Boerttslag
Eierhuysen Arkitektkontor AS
Dalsoppsletten 11, 1823 Klaggerud
TIf. 69 92 34 95 Fax. 69 92 15 94
sign.
kontr.
mål
1:200
dato
27.01.03
oppdragsnr.
2001.140
tegn.nr.
A. 00


TYPE F - LOFTSUTBYGGING
Eksisterende fasade mot tun
Ny fasade mot tun
Snitt B-B
Snitt C-C
Perspektiv fra gateside
Perspektiv fra tunside
Plan loftetasje
Plan 2. etasje
Plan 1. etasje
Eksisterende fasade mot gate
Ny fasade mot gate
Langsnitt
Enerhaugen Arkitektkontor AS
Gamlelinja Brl.
4.RTA Hasrekke 45
Gamlelinja Borettslag
1:200
27.01.03
2001.140
A. 00

V300781

Mindere vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr. 194 bnr.1 m.fl. Gammlelinja borettslag (område A), Ravnåsen i Holmlia

V300781 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198102937

Vedtaksdato: 30.07.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: SE REG.BEST. VEDT. 12.07.04n2
Knytning(er) mot andre planer: S-2497

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gamlelinja 47B
Andelsnr. 139 Orgnr. 948288923 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0244

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anya Martinsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 26 54 57

E-post: anya.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater