LANGBØLGEN 12

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Opplysninger fra Obos
Ekstraordinært årsmøte 2022
Protokoll til årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Boligblokk - Ferdigattest - 1962
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Langbølgen 12, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 138
Andelsnummer 186

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4092 **Referansenummer:** OR3178

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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

3-roms andelsleilighet i lavblokk oppført i 1957. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 4 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6 m² (måleverdig areal er ca. 2 m²).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2010-11: Bad/wc ble pusset (tidligere eier)
2010-11: Satt inn kjøkken (tidligere eier)
2010-11: Leiligheten ble pusset (tidligere eier)
2012: Skiftet baderomsvifte (utført av Terje Wisnes, SB Pettersen Elektro AS)
2014: Tilsyn av elektriske anlegget (utført av Infratek)
2020: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2022: Rørfornying i regi av borettslaget - Olimb Rørfornying AS
2023: Malt alle overflater unntatt bad/wc
2025: Montert plater på vegg over kjøkkenbenk.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført 1957. Fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer 2-lags glass datert 2021. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2021. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser. Rekkverk i aluminium/stål med stålplater og glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flislagt gulv i entré og kjøkken. Laminatgulv i stue og på begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrast med spileplater i entré og stue. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i alle rom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildør og hvitt glass i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2010-11 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Flislagt hylle/nisje. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glasddører, dusjbatteri og håndusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010-11 med hvite glatte fronter, overskap med frostet glass, integrerte håndtak/grep og hvite laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flismønstrede laminerte plater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Varmtvannsbereder i hjørneskap. Opplegg og plass for vaskmaskin. Integrert Constructa oppvaskmaskin, Miele platetopp, Miele stekeovn og Constructa kjøle-/fryseskap. Constructa kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Det er montert plater på vegg over kjøkkenbenk i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 110-120 liter varmtvannsbereder plassert i hjørnet i kjøkkenbenk. Vannrør i plast av typen rør-i-rør. Vannrørene har vannfordelerstokk montert i kjøkkenskap. Synlig stoppekran i kjøkkenskap. Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk i soil -/støpejern fra byggeår. Borettslaget fornyet avløpsrør/soilrør i 2022 (utført av Olimb). Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventil i yttervegg og spalteventil i vinduer. Dørtelefon/porttelefon. Altibox (fiber) tv- og internett tilknytning. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg, supplert med elektriske varmekabler i entré, kjøkken og på bad/wc. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, overspenningsvern, digital strømmåler og 3 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Sikringsboks i entré/skyvedørsgarderobe: 40 A lastbryter og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

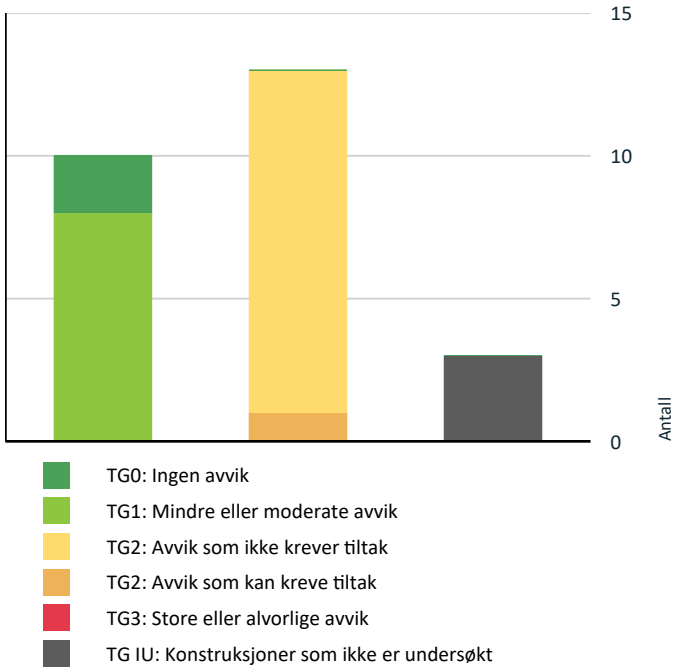
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 02.12.1954.

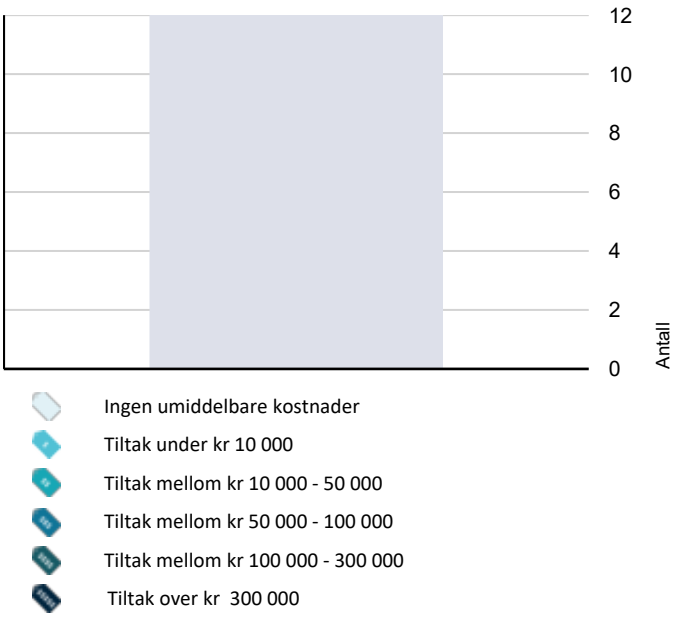
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer 2-lags glass datert 2021. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Swedoor, B30/35db). Entrédøren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2021. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med pvc-/plastfliser. Rekkverk i aluminium/stål med stålplater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,96 m.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,96 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Rekkverket og balkondekke ved rekkverk har stedvis malingsflass.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført 1957. Fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende

Tilstandsrapport

bindingsverk. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo, stålrekkverk og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré og kjøkken. Laminatgulv i stue og på begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrast med spileplater i entré og stue.

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i alle rom.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset av tidligere eier i 2010-2011. Malt alle overflater unntatt bad/wc i 2023.

Merknad: Stort sett normal slitasjegrad, dog mindre avvik i enkelte rom. Antydning til bom i flis i entré og kjøkken. Stedvis slitte flisfuger i entré. Fremstår ellers normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 8 mm i hovedsoverom og ca. 10 mm i stue. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildør og hvitt glass i hovedsoverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i 2010-11 i regi av tidligere eier. Iflg. tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport omfatter arbeidet skifte av sluk og montering av hjelpesluk, samt legging av membran. Det ble samtidig lagt nye
vannrør av plast som er lagt rør-i-rør. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis overflateriss på veggfliser. Sår på veggflis i dusjsone. Stedvis ujevne silikonfuger. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone. Ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved døråpning til overkant gulv foran sluk ved servantinnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

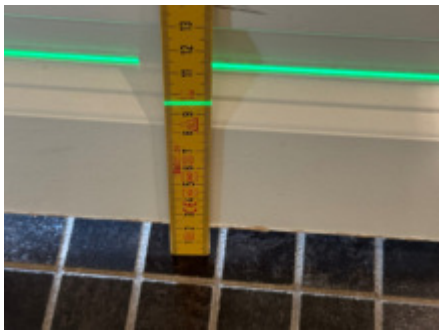
Våtrommet har flatt gulv ved døråpning - ingen terskel med membran oppbrett. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis sprang i fliser og flisfuger - ufagmessig utførelse. Stedvis ujevne silikonfuger.

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

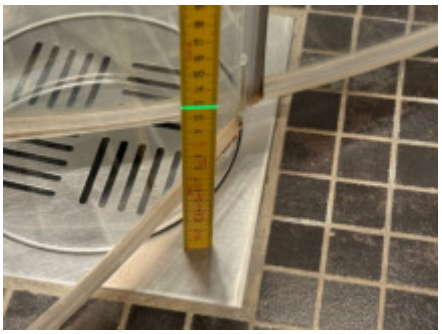
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

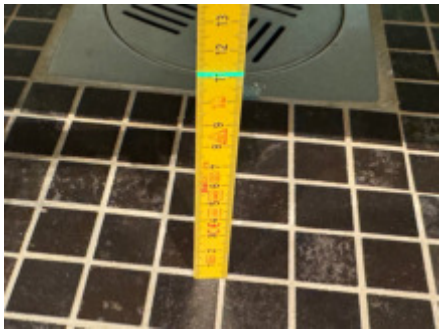
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved døråpning



Fallforhold ca. 127 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv foran sluk ved servantinnredning

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk av plast med klemring under servantinnredning. Hjelpesluk av plast i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i hjelpesluk. Ukjent type løsning tettesjikt/membran ved klemring i hovedsluk, dette er ikke synlig ved inspeksjon i sluket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Våtrommet har flatt gulv ved døråpning - ingen terskel med membran oppbrett. Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk under servantinnredning

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Flislagt hylle/nisje. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har svelleskade på dekksider og skuffefront. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne - hullet er tettet med fugemasse e.l. Servant har stedvis mindre overflatesår.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk og tillfuft via luftespalte under dør. Skiftet baderomsvifte i 2012 (utført av Terje Wisnes, SB Pettersen Elektro AS).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert elektrisk avtrekk i felles sjakt/kanal. Dette kan skape ubalanse i bygningens naturlige ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrommet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010-11 med hvite glatte fronter, overskap med frostet glass, integrerte håndtak/grep og hvite laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flismønstrede laminerte plater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Varmtvannsbereder i hjørneskap. Opplegg og plass for vaskmaskin. Integrert Constructa oppvaskmaskin, Miele platetopp, Miele stekeovn og Constructa kjøle-/fryseskap. Constructa kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Det er montert plater på vegg over kjøkkenbenk i 2025.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør. Det er ikke etablert lukket vannfordelerskap. Vannrørene har vannfordelerstokk montert i kjøkkenskap. Synlig stoppekran i kjøkkenskap. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble fornyet i 2010-11. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørfordeling og stoppekran i kjøkkenskap

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble delvis fornyet i 2010-11. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Borettslaget fornyet avløpsrør/soilrør i 2022 (utført av Olimb). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventil i yttervegg og spalteventil i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde. Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 110-120 liter varmtvannsbereder plassert i hjørnet i kjøkkenbenk. Ukjent eksakt størrelse/volum og årstall. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet el-anlegg med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Varmtvannsbereder er innbygd og ikke tilgjengelig for kontroll. Ukjent eksakt volum og årstall, berederens type-/merkelapp ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres inspeksjonsmulighet for varmtvannsbereder. Bereder er ikke vurdert grunnet manglende tilgang, breder bør kontrolleres av en fagperson når tilgang er etablert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i entré, kjøkken og på bad/wc.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at varmekabler i entré ikke fungerer optimalt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon. Altibox (fiber) tv- og internett tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Radiatorene er bygget inn. Vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, overspenningsvern, digital strømmåler og 3 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Sikringsboks i entré/skyvedørsgarderobe: 40 A lastbryter og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

2010-11: Elektriske arbeider ifm. oppussing av leiligheten, bad/wc og kjøkken. Ukjent utførelse. 2012: Skiftet baderomsvifte (utfør av Terje Wisnes, SB Pettersen Elektro AS). 2014: Tilsyn av elektriske anlegget (utført av Infratek).

Tilstandsrapport

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



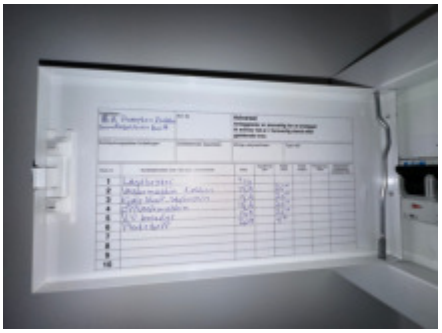
Sikringsskap i felles oppgang



Kursoversikt



Sikringsskap i entré



Kursoversikt

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

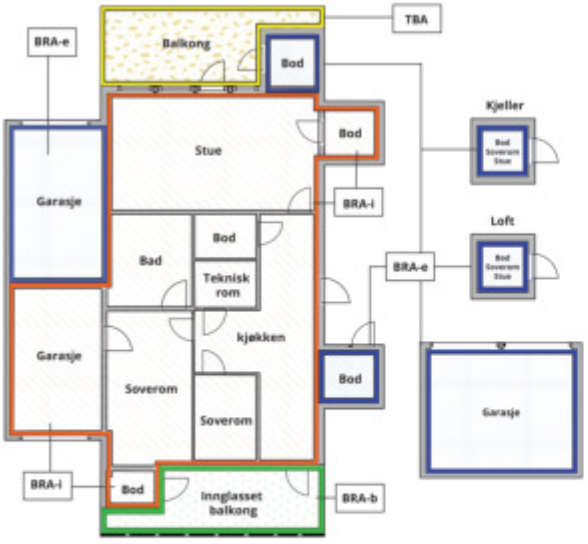
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
3.Etasje	64			64	8
Kjeller		4		4	
SUM	**64**	**6**			**8**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3.Etasje	Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6 m² (måleverdig areal på ca. 2 m², BRA-e)

3.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 02.12.1954.

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 beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Andelsleilighet	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Dorian Basti	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Langbølgen 12

Hjemmelshaver
Gamlehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
310/Gamlehagen Borettslag	948976331	310	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Telefon 23 16 51 04	Dorian Basti og Reka Czigany

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
186	100	6 700	31 770	*31.12.2023*	105 000	*01.03.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 3.etg i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler. Gangavstand til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser. Nærhet til idrettsplass, svømmehall og flere treningssenter m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Østensjøvannet og Østmarka forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for gjeldende gårds- og bruksnummer på ca. 4 984,80 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeplass og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 6.077,- pr.md. (inkl. bla. vannbåren fyring, trappevask, vaktmester, kabel-tv, internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt nedbetaling av andel fellesgjeld).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 6 m² (måleverdig areal på ca. 2 m²). Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelrom.

Parkering: Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Forøvrig gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Gamlehagen Borettslag består av i alt 354 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1332952			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	18.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.03.2025	Egenerklæring er fremvist	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	17.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	20.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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

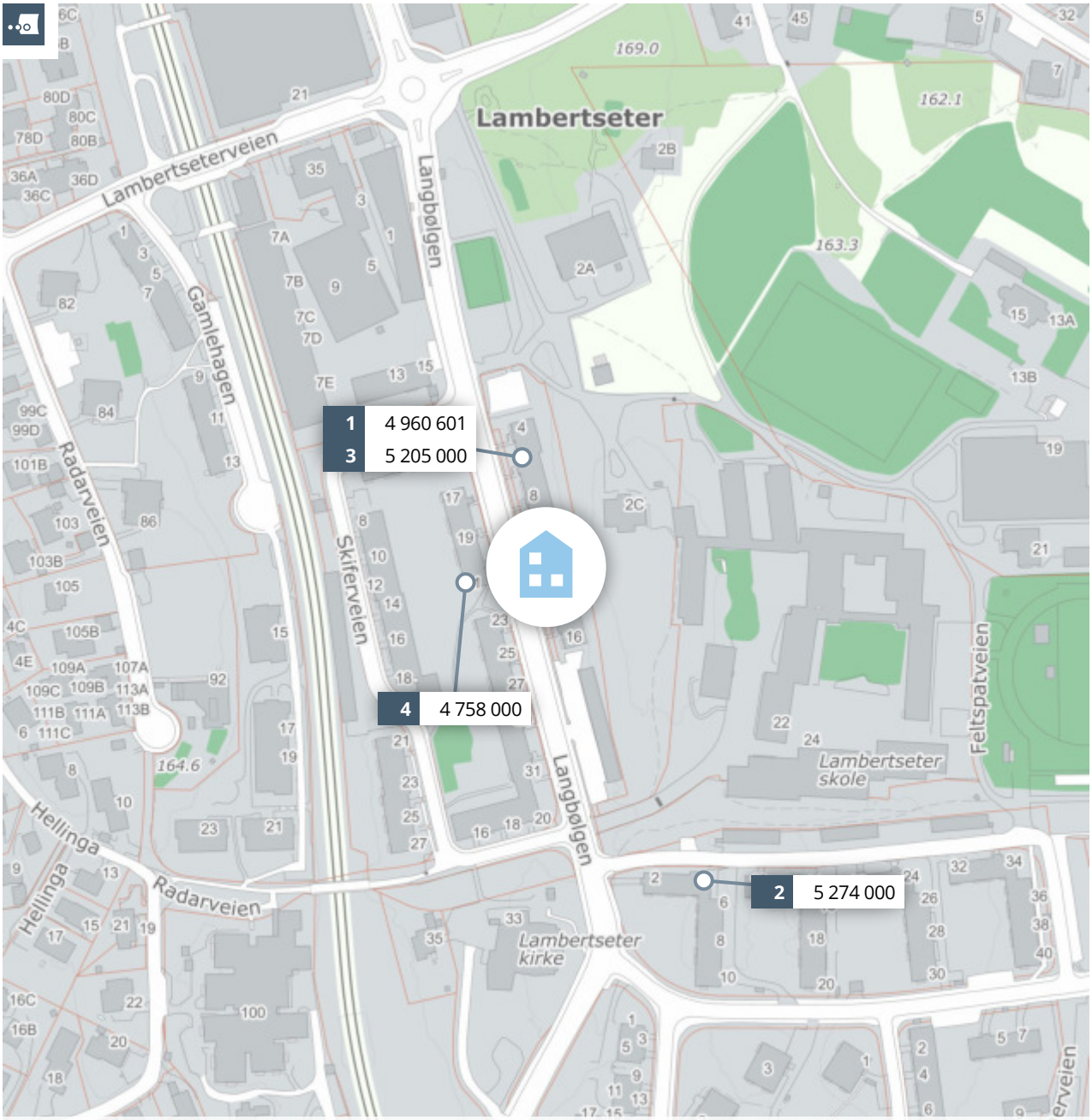
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OR3178

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LANGBØLGEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.03.2025

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: Kathrine Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langbølgen 12, 1150 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1957

GNR 159 BNR 138 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LAMBERTSETER SENTRUM

Verdivurdert til

4 800 000

104 386	4 904 386	76 631
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	6 077
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

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	Langbølgen 6 66 m²	1956	2. etg	2 sov	25.06.2024	4 850 000	**4 850 000**	110 601	4 960 601	**75 161**
2	Glimmerveien 4 67 m²	1955	2. etg	2 sov	25.02.2025	4 900 000	**5 175 000**	99 000	5 274 000	**78 716**
3	Langbølgen 6 65 m²	1957	3. etg	2 sov	24.02.2025	4 600 000	**5 100 000**	105 000	5 205 000	**80 077**
4	Langbølgen 21 64 m²	1957	3. etg	2 sov	18.10.2024	4 650 000	**4 650 000**	108 000	4 758 000	**74 344**

En gjennomgående 3-roms med romslig balkong, praktisk planløsning og sentral beliggenhet på Lambertseter. Leiligheten består av entré, kjøkken, bad, stue/spisestue og 2 soverom. Utgang fra stue til balkong på ca. 7,6 kvm. Vinduer og balkongdør fra 2019. Baderom fra 2010.

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

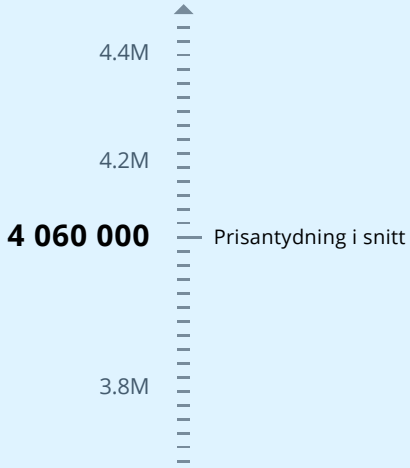
1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.04.2023	26.05.2023	11.07.2023	4 100 000	4 300 000	113 190	4 413 190
30.03.2019	25.04.2019	20.08.2019	3 850 000	3 850 000	69 000	3 919 000
27.01.2017	08.02.2017	26.04.2017	3 900 000	3 850 000	33 000	3 883 000
07.09.2015	15.09.2015	30.10.2015	2 790 000	3 275 000	40 000	3 315 000
18.05.2011	25.05.2011	10.06.2011	1 890 000	2 500 000	56 000	2 556 000
09.12.2010	09.12.2010	27.01.2011	-	1 680 000	58 000	1 738 000
05.04.2002	05.04.2002		-	1 080 000	55 662	1 135 662

Leiligheter til salgs i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

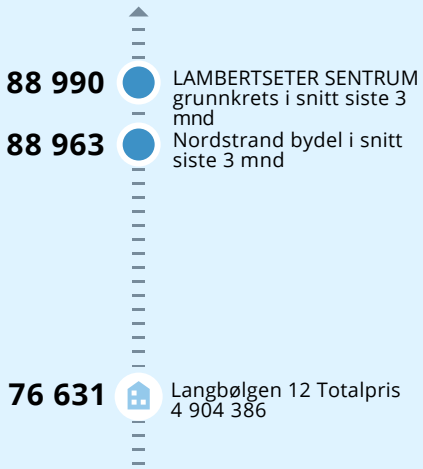


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA OBOS

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Kathrine Pettersen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3001774@usermail.webmegler.no

8378392 92/310 17.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.03.2025.

Boligselskap:	92 Gamlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.976.331
Andelseier:	Dorian Basti Reka Czigany
Leieobjektnr:	310
Adresse:	Langbølgen 12, 1150 OSLO
Andelsnummer:	186
Borettsinnskudd:	kr 6.700,–
Hjemmeside:	www.gamlehagen.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.

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 1332952.
- 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.
- Felleskostnadene kan endres med 1 måneds varsel. Styret har i budsjettmøte 28.10.24 vedtatt 3% økning i felleskostnadene kat 001 fom 01.01.2025.
- Rehabilitering/større vedlikehold:
- Generalforsamlingen vedtok i mars 2017 en flerårig vedlikeholdsplan som omfatter 1) Utskifting av oljefyr, 2) Bytte av vinduer, 3) Rørfornying, 4) Fornying av lekeplasser.
- Tiltakene skal gjennomføres over en 10-årsperiode (2017-2027) og skal finansieres gjennom en gradvis økning av felleskostnader og låneopptak på inntil 40 millioner kroner. Ved uforutsette utgifter har styret fullmakt til å øke denne belåningen med inntil 15%. Styret har 28.01.22 tatt opp ytterligere 6 millioner i lån i forbindelse med rør-rehabilitering.
- Arbeidene er påbegynt og styret kan alltid kontaktes ved nærmere spørsmål vedrørende aktuell status og fremdrift av arbeidene og finansiering.
- Garasje følger leiligheten: Nei
- Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel.
- Garasjeplasser leies ut etter venteliste som administreres av OBOS. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved leie av garasjeplass må det i tillegg betales innskudd.
- Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/gamlehagen
- Hjemmesiden består av en åpen siden med litt info om borettslaget, og en innloggingsside med mer info til andelseiere.

- Andelseiere kan få tilgang til innloggingssidene ved å sende en mail med navn, adresse og leilighetsnummer til styret@gamlehagen.no
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er borettslagets vaktmester. Låsebrikker kan bestilles ved henvendelse pr epost til styret. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Varme er inkludert i felleskostnadene, men man må ha egen varmtvannsbereder til varmtvann.
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207713015	A	30.364.499,-	14 år 4 md.	12		Flyt	5,60%
* OBOS01-98208003143	A	5.546.323,-	21 år 10 md.	12		Flyt	5,60%

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 6.077,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.877,-
Vaskeri	200,-

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
	138,-	6.230,-	31.770,-	106.038,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207713015	88.261,-	775,-
* OBOS01-98208003143	16.125,-	107,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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/Siv Heim Tvetenveien 150, 671 OSLO, e-post: siv.heim@obos.no.

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

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: _____

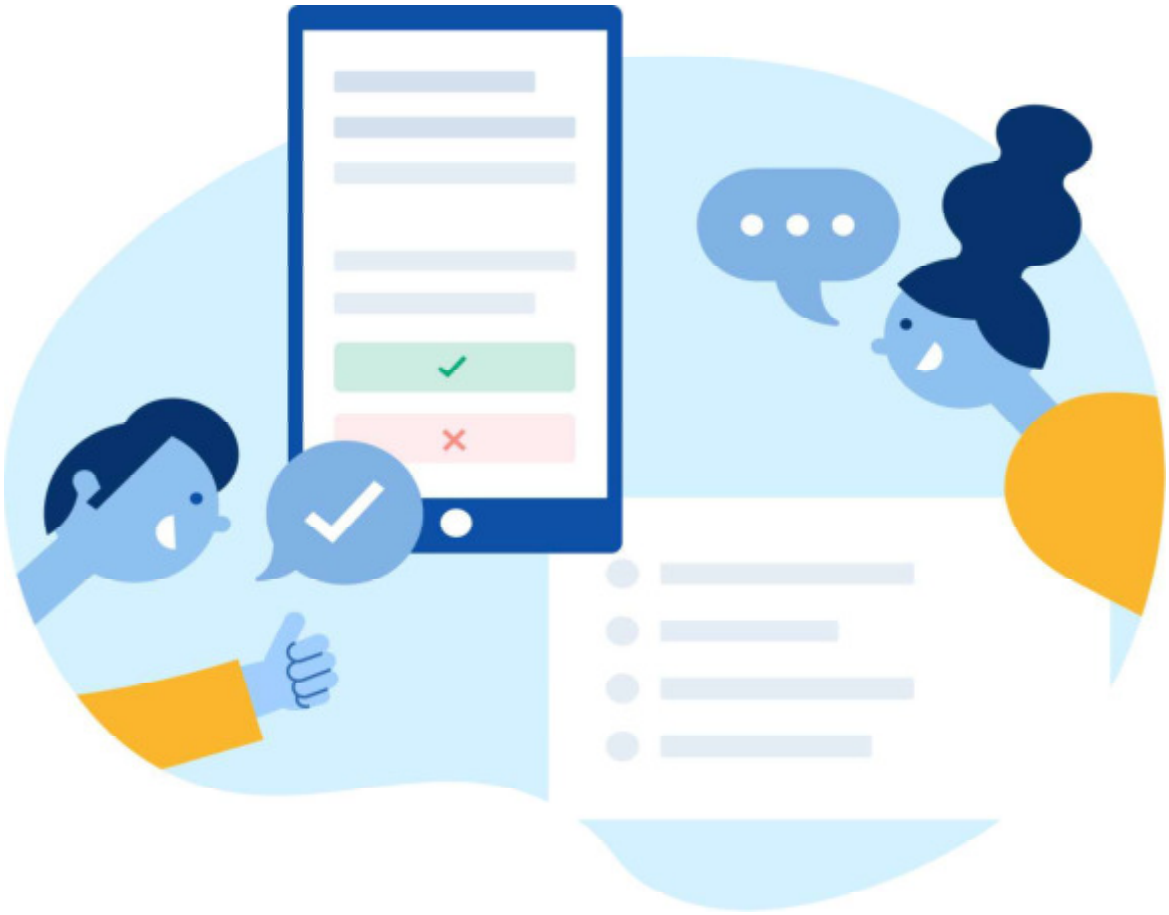
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022



Ekstraordinært årsmøte 2022

Gamlehagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. oktober - 28. oktober 2022

Selskapsnummer: 92

OBOS

Velkommen til årsmøte i Gamlehagen 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:
Avstemningen åpner 25. oktober kl. 09:00 og lukker 28. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/92

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.

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.

Skal du stemme på papir? Bruk vedlagte stemmeseddel, og lever den innen fristen i styrets postkasse, eller på vaktmesterkontoret.

Informasjon

I dag er det 119 andelseiere på venteliste for parkeringsplassen. Da drabantbyen Lambertseter i sin tid ble planlagt regnet man at hver 7. husstand ville ha bil.

Borettslagets arkitekt har kartlagt mulighetene for utbygging av flere plasser. Målet er å fjerne ventetiden på parkering, eller drastisk kutte den ned fra slik det er i dag, der det kan gå flere år før du får plass.

I forbindelse med utredningen av elbillading i borettslaget har styret sett på muligheten for å opparbeide flere parkeringsplasser. Vi fremmer derfor forslag til ekstraordinær generalforsamling om å omdisponere arealene nevnt under til parkering, og opparbeide parkeringsplasser. I neste transje av prosjektet vil vi til ordinær generalforsamling komme tilbake med elbillading, siden antallet plasser i stor grad vil påvirkes av en eventuell utbygging.

Arealene som foreslås omdisponert vil gi borettslaget 72 parkeringsplasser, og drastisk forbedre parkeringssituasjonen for våre beboere. Den innebærer også å gjøre om plassen som i dag kan benyttes av alle til ordinære plasser som tildeles etter venteliste.

Foreløpige beregninger viser at opparbeidelse av disse plassene vil beløpe seg til ca 3 millioner kroner inkl. mva. Borettslaget vil søke å minimere kostnadene ved anbud.

Tiltaket krever godkjent byggesøknad før igangsettelse. Vi gjør oppmerksom på at antall plasser kan bli endret i prosessen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser
4. Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen
5. Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10
6. Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen
7. Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen
8. Finansiering

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlehagen Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Abie Stabel Hellinga 16, Michael A. Justiniano Skiferveien 6 og Carl-Petter Udvang Skiferveien 10

Sak 3

Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Sandra Holmebukt

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Denne saken er tatt inn jfr. vedtak på ordinær generalforsamling 31.5.

Sandra Holmebukt:
Jeg foreslår at vi får tatt bort tørkeburene som står ved lekeplassen i skiferveien, og erstatter det med litt beplantning og sitteplasser, eller noe annet som er hyggelig. De

tørkeburene brukes svært sjeldent og brukes de er det kun på sommeren av et fåtalls personer. Estetisk sett er det heller ikke noe vakkert syn.

Styret:

Styret har i kartleggingsprosjektet for nye parkeringsplasser sett på dette området som en mulighet for å opparbeide 12 nye parkeringsplasser i dette området. Se vedlagte bilde.

Først stemmer du om du er FOR eller MOT å omdisponere arealet.

Så stemmer du for om du ønsker omdisponering til sittegrupper eller parkering.

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

- For Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser
- Mot Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser

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

1. Omdisponere arealet til sitteplasser
2. Omdisponere til bygging av parkeringsplasser

Vedlegg
1. Parkering hellinga.png

Sak 4
Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Omdisponering av areal til parkering. Se kartutsnitt i vedlegget.

Forslag til vedtak
Området omdisponeres til parkeringsformål

Vedlegg
2. Parkering Skiferveien 1.png

Sak 5

Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien iht. vedlagte kartutsnitt.
Området er i dag alt asfaltert. Her blir det opprettet 4 parkeringsplasser. Det er plassene som er merket 1-3 og 6.

Forslag til vedtak
Området omdisponeres til parkeringsformål

Vedlegg
3. Parkering Skiferveien 1.png

Sak 6

Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser.

Forslag til vedtak
Fellsplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

Vedlegg
4. Fellesplasser Langbølgen.png

Sak 7

Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å opprette og endre nåværende plasser i dette området, og knytte områdene sammen.

Forslag til vedtak
Arealene omdisponeres iht. forslag.

Vedlegg
5. Radarveien82.png

Sak 8
Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å finansiere utbyggingen av nye parkeringsplasser gjennom låneopptak, begrenset oppad til kr. 3.500.000.

Vedlegg 1 til sak 3. Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser



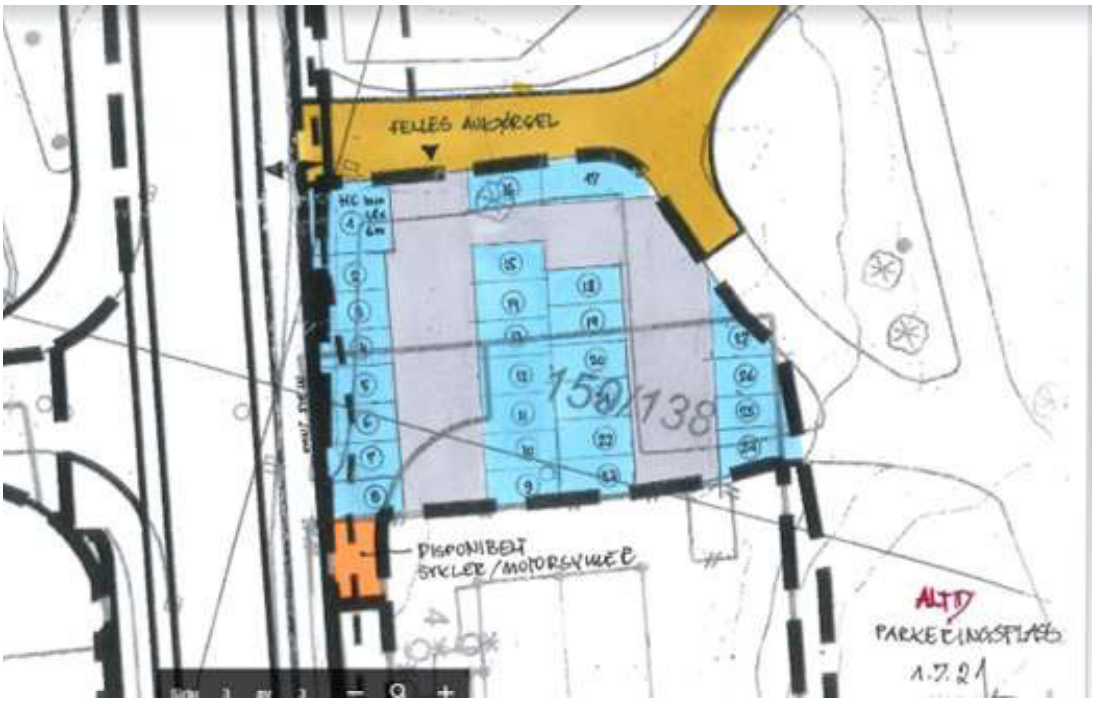
Vedlegg 2 til sak 4. Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen



Vedlegg 3 til sak 5. Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10



Vedlegg 4 til sak 6. Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen



Vedlegg 5 til sak 7. Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 25.10.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.10.22
Selskapsnummer: 92 **Selskapsnavn:** Gamlehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Abie Stabel Hellinga 16 og Carl-Petter Udvang Skiferveien 10

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 3 Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser

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

☐ For fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser

☐ Mot fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser

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

☐ Omdisponere arealet til bygging av parkeringsplasser

☐ Omdisponere til sitteplasser

Sak 4 Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Området omdisponeres til parkeringsformål

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Området omdisponeres til parkeringsformål

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Fellsplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 7 Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Arealene omdisponeres iht. forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Finansiering

Styret gis fullmakt til å finansiere utbyggingen av nye parkeringsplasser gjennom låneopptak, begrenset oppad til kr. 3.500.000.

☐ For

☐ Mot

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamlehagen Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 80
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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:**
> Christina Moestue er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Nathalie Cathrine Eikefjord foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr 550 000 fra gjeldende generalforsamling. Styret har i dag kr 500 000 i årlig honorar, som ikke er justert siden 2019. Inflasjonsjustert ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin priskalkulator burde honoraret vært endret til kr 600 543. Begrunnelse for heving kommer av at borettslaget skal gjennom flere større prosjekter fremover, som vil kreve mye arbeid fra styret.

På generalforsamlingen (20.03.2018, 28.05.20 og 30.05.22) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000.

Honorar til ekstern styreleder kr. 220.000, en økning på 10%. Tilsvarende har konsumprisindeks i samme periode økt 22,3%. Honoraret utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonoraret settes til kr 550 000. Ekstern styreleders honorar settes til kr. 220.000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Senke varme til 21 grader

Et gammelt styrevedtak har fastsatt at borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 23 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten). Norges Allergi- og Astmaforbund (NAAF) anbefaler en innetemperatur på mellom 20-22 grader. Temperaturen som borettslaget tilbyr er høyere enn det som er forventet av anlegget og bidrar til å holde felleskostnadene høye i form av økte fyringskostnader.

Borettslaget er i dag utstyrt med bergvarmepumpe på vestsiden av borettslaget, luftvarmepumpeannlegg på østsiden og en oljefyr på hver side av borettslaget. Oljefyren er ment å øke temperaturen de siste gradene på vestsiden, men på østsiden brukes den som hovedvarmekilde på grunn av at luftvarmepumpen ikke fungerer som den skal. Til dags dato i 2024 (21. april 2024) har borettslaget betalt over 2 millioner kroner for oppvarming gjennom bioolje.

Styret ønsker å senke minimumstemperaturen borettslaget er tvunget til å tilby beboerne til 21 grader. Hvis beboerne ønsker en høyere temperatur enn 21 grader, anbefaler vi beboerne å bruke ekstra varmekilder som ikke belaster felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Videre utredning av solcellepaneler

I 2022 vedtok generalforsamlingen å utrede lønnsomheten til å installere solcellepaneler på borettslagets tak. Utredningen er ferdig, og vi har fått en positiv nåverdi på nesten 3 000 000 kr for en investering i solceller. Begrepet «nåverdi» betyr dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom. Solcellepanelene skal monteres på det eksisterende taket, og antatt levetid for et slikt anlegg vil være 30 år.

Dessverre er den antatte gjenværende levetiden for borettslagets tak kun 10 år. Det betyr at dersom solcellepaneler skulle monteres nå, vil vi sannsynligvis måtte fjerne dem om 10 år for å rehabilitere taket.

Derfor må lønnsomheten av solcelleprosjektet vurderes i sammenheng med kostnaden av en tidlig takrehabilitering.

Styret ønsker derfor å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Det er ønskelig å få synliggjort parkeringsplasser i Skiferveien som tar hensyn til T-banen og beholder eksisterende planter og trær, for å skjerme mot T-banen. Enkelte av plassene benyttes i dag allerede for parkering, men er ikke offisielt i borettslaget p.t. Det er derfor ønskelig å omdisponere areal til parkering i Skiferveien ut mot T-banen i sone A og sone B. Sone A er i dag benyttet av byggeprosjektet for velferdsboliger i Bølgelengden, men tilfalle borettslaget igjen etter byggeprosjektet er over.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 31 stemmer mot og 34 stemmer mot.**

10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Det er ønskelig at det endres til 4 plasser som står retning øst-vest istedenfor de 6 som er foreslått originalt. Dette kommer av et kumlokk og mulighetene for måking om vinteren. Endring vil være at man streker opp sone C for parkering. Sone C er i dag i bruk, grunnet byggeprosjektet i forbindelse med Bølgelengden, som benytter plasser Sone A

> **Forslag til vedtak:**
> Omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 5 stemmer mot og 50 stemmer for.**

11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser istedenfor dagens løsning. Dette vil føre til merking av plasser og mer tilgjengelige plasser enn i dag, hvor avstand mellom biler er ulik.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Fellesplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret trekker saken da denne allerede er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 25.10.2022. Ingen insigelser til at saken ble trukket.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Tegner opp parkeringsplasser på plassen utenfor "Nabostua" på gjeldende asfaltert område. Altså at man ikke utvider området, men hensyntar dagens hekk, gjerde og asfaltert område utenfor Nabostua.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 42 stemmer for (64,6%) og 23 stemmer mot (35,4%). Avgitte stemmer var 65.**

13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen

Styret har funnet at vi har tilbake til 1965 fått regulert 5 plasser for garasje i Gamlehagen. Saken heter S-1212 i plan og bygg sine dokumenter.

Forslag til vedtak:
Styret skal se på mulighet for å bygge garasjer og parkeringsmuligheter i Gamlehagen

✓ **Vedtatt.**

14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen

Det er mulighet for å etablere ytterligere 3 plasser i Langbølgen i Sone F ved siden av garasjen.

Forslag til vedtak:
Etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

✓ **Vedtatt.**

15. Parkering: Endring av vedtekter om parkering

For å sikre at det er mest mulig rettferdig fordeling av parkeringsplasser i borettslaget foreslår styret at hver andel kan leie inntil 1 plass i enten garasje eller parkeringsplass, og at dette tas inn i vedtektene, som punkt 13. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, for de som eventuelt har leid mer enn en plass i dag.

13. *Leid parkeringsplass og garasje*

Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

✓ **Vedtatt.**

16. Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet

Framover kommer vi til å måtte gjøre rehabiliteringsarbeider på byggene våre, for å holde de i god stand. Et eksempel på dette er takrehabilitering, som vil koste mange millioner kroner. Derfor ønsker styret andelseiernes tilbakemelding på hvorvidt å realisere et salg av lokalet i Radarveien er en aktuell løsning for å delfinansiere denne typen prosjekt. Det vil bringe frisk kapital inn til borettslaget, samt at lokalet vil generere inntekter til borettslaget gjennom at en ny andelseier vil betale fellesutgifter. En eiendomsmegler borettslaget har konsultert har estimert verdien av lokalet til 4.5 millioner kroner.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 42 stemmer for (61,8%) og 26 stemmer mot (38,2%)**

17. Opprydding i husordensregel-dokumentet

I dagens husordensregel-dokument ligger det flere sider med informasjon som ikke lenger er relevant. Det er da naturlig at vi tar disse ut av dokumentet. Det gjelder også søknadsskjemaet for dyrehold, som er unaturlig at ligger i selve husordensregeldokumentet.
Husordensreglene vil etter endringen se ut som vedlagte dokument.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene oppdateres iht. forslag.

✓ **Vedtatt.**

18. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Haukvik-Johansen

Følgende stilte til valg:
Magnus Haukvik-Johansen
Michael Angelo Justiniano

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Hallingstad
Øyvind Stabel

Følgende stilte til valg:
Alexander Hallingstad
Øyvind Stabel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrick Bjerke

Marte Christiane Hars

Følgende stilte til valg:
Fredrick Bjerke
Marte Christiane Hars

19. 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:
Marthe Cecilie Wisløff

Følgende stilte til valg:
Marthe Cecilie Wisløff

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Adrian Erik Otto Kellner

Følgende stilte til valg:
Adrian Erik Otto Kellner

20. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ada Mathilde Brakstad
Erlend Skaug

Følgende stilte til valg:
Ada Mathilde Brakstad
Erlend Skaug

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 92
Gamlehagen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gamlehagen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
27. mai 2024 kl. 18:00, Lambertseter kirke.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Senke varme til 21 grader
8. Videre utredning av solcellepaneler
9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen
10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10
11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen
12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen
13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen
14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen
15. Parkering: Endring av vedtekter om parkering
16. Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet
17. Opprydding i husordensregel-dokumentet
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlehagen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christina Mostue er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-092 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr 550 000 fra gjeldende generalforsamling. Styret har i dag kr 500 000 i årlig honorar, som ikke er justert siden 2019. Inflasjonsjustert ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin priskalkulator burde honoraret vært endret til kr 600 543. Begrunnelse for heving kommer av at borettslaget skal gjennom flere større prosjekter fremover, som vil kreve mye arbeid fra styret.

På generalforsamlingen (20.03.2018, 28.05.20 og 30.05.22) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000.

Honorar til ekstern styreleder kr. 220.000, en økning på 10%. Tilsvarende har konsumprisindeks i samme periode økt 22,3%. Honoraret utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til kr 550 000. Ekstern styreleders honorar settes til kr. 220.000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-

---

Sak 7

Senke varme til 21 grader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et gammelt styrevedtak har fastsatt at borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 23 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten). Norges Allergi- og Astmaforbund (NAAF) anbefaler en innetemperatur på mellom 20-22 grader. Temperaturen som borettslaget tilbyr er høyere enn det som er forventet av anlegget og bidrar til å holde felleskostnadene høye i form av økte fyringskostnader.

Borettslaget er i dag utstyrt med bergvarmepumpe på vestsiden av borettslaget, luftvarmepumpeannlegg på østsiden og en oljefyr på hver side av borettslaget. Oljefyren er ment å øke temperaturen de siste gradene på vestsiden, men på østsiden brukes den som hovedvarmekilde på grunn av at luftvarmepumpen ikke fungerer som den skal. Til dags dato i 2024 (21. april 2024) har borettslaget betalt over 2 millioner kroner for oppvarming gjennom bioolje.

Styret ønsker å senke minimumstemperaturen borettslaget er tvunget til å tilby beboerne til 21 grader. Hvis beboerne ønsker en høyere temperatur enn 21 grader, anbefaler vi beboerne å bruke ekstra varmekilder som ikke belaster felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 21 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten).

Sak 8

Videre utredning av solcellepaneler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022 vedtok generalforsamlingen å utrede lønnsomheten til å installere solcellepaneler på borettslagets tak. Utredningen er ferdig, og vi har fått en positiv nåverdi på nesten 3 000 000 kr for en investering i solceller. Begrepet «nåverdi» betyr dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom. Solcellepanelene skal monteres på det eksisterende taket, og antatt levetid for et slikt anlegg vil være 30 år.

Dessverre er den antatte gjenværende levetiden for borettslagets tak kun 10 år. Det betyr at dersom solcellepaneler skulle monteres nå, vil vi sannsynligvis måtte fjerne dem om 10 år for å rehabilitere taket.

Derfor må lønnsomheten av solcelleprosjektet vurderes i sammenheng med kostnaden av en tidlig takrehabilitering.

Styret ønsker derfor å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Sak 9

Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å få synliggjort parkeringsplasser i Skiferveien som tar hensyn til T-banen og beholder eksisterende planter og trær, for å skjerme mot T-banen. Enkelte av plassene benyttes i dag allerede for parkering, men er ikke offisielt i borettslaget p.t. Det er derfor ønskelig å omdisponere areal til parkering i Skiferveien ut mot T-banen i sone A og sone B. Sone A er i dag benyttet av byggeprosjektet for velferdsboliger i Bølgelengden, men tilfalle borettslaget igjen etter byggeprosjektet er over.

Forslag til vedtak

Omdisponere områdene sone A og sone B til parkeringsformål i Skiferveien ved T-banen

Vedlegg

2. Parkering sak 1.png

Sak 10

Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ønskelig at det endres til 4 plasser som står retning øst-vest istedenfor de 6 som er foreslått originalt. Dette kommer av et kumlokk og mulighetene for måking om vinteren. Endring vil være at man streker opp sone C for parkering. Sone C er i dag i bruk, grunnet byggeprosjektet i forbindelse med Bølgelengden, som benytter plasser Sone A

Forslag til vedtak

Omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Vedlegg

3. Parkering sak 2.png

Sak 11

Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser istedenfor dagens løsning. Dette vil føre til merking av plasser og mer tilgjengelige plasser enn i dag, hvor avstand mellom biler er ulik.

Forslag til vedtak

Fellesplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

Vedlegg

4. parkering sak 3.png

Sak 12

Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tegner opp parkeringsplasser på plassen utenfor "Nabostua" på gjeldende asfaltert område. Altså at man ikke utvider området, men hensyntar dagens hekk, gjerde og asfaltert område utenfor Nabostua.

Forslag til vedtak

Opprettelse av areal i Radarveien/Gamlehagen for parkering

Vedlegg

5. Parkering sak 4.png

Sak 13

Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har funnet at vi har tilbake til 1965 fått regulert 5 plasser for garasje i Gamlehagen. Saken heter S-1212 i plan og bygg sine dokumenter.

Forslag til vedtak

Styret skal se på mulighet for å bygge garasjer i Gamlehagen

Vedlegg

6. Parkering sak 5.png

Sak 14

Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er mulighet for å etablere ytterligere 3 plasser i Langbølgen i Sone F ved siden av garasjen.

Forslag til vedtak

Etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

Vedlegg

7. Parkering sak 6.png

Sak 15

Parkering: Endring av vedtekter om parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre at det er mest mulig rettferdig fordeling av parkeringsplasser i borettslaget foreslår styret at hver andel kan leie inntil 1 plass i enten garasje eller parkeringsplass, og at dette tas inn i vedtektene, som punkt 13. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, for de som eventuelt har leid mer enn en plass i dag.

13. *Leid parkeringsplass og garasje*

Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Sak 16

Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Framover kommer vi til å måtte gjøre rehabiliteringsarbeider på byggene våre, for å holde de i god stand. Et eksempel på dette er takrehabilitering, som vil koste mange millioner kroner. Derfor ønsker styret andelseiernes tilbakemelding på hvorvidt å realisere et salg av lokalet i Radarveien er en aktuell løsning for å delfinansiere denne typen prosjekt. Det vil bringe frisk kapital inn til borettslaget, samt at lokalet vil generere inntekter til borettslaget gjennom at en ny andelseier vil betale fellesutgifter. En eiendomsmegler borettslaget har konsultert har estimert verdien av lokalet til 4.5 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Lokalet gjøres om til en 4-roms leilighet og selges som en ny boenhet i borettslaget. Det knyttes en andel til lokalet i Radarveien 82 etter at disse er omgjort til leilighet. Den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld. Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer derfor først når avtale om salg av andelen er inngått. Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket. Styrets har herunder fullmakt til: å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt,pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc. å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge dele basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Sak 17

Opprydding i husordensregel-dokumentet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dagens husordensregel-dokument ligger det flere sider med informasjon som ikke lenger er relevant. Det er da naturlig at vi tar disse ut av dokumentet. Det gjelder også søknadsskjemaet for dyrehold, som er unaturlig at ligger i selve husordensregeldokumentet.
Husordensreglene vil etter endringen se ut som vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres iht. forslag.

Vedlegg

8. HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG.pdf

9. 0092 Gamlehagen Borettslag GAMLE Husordensregler.pdf

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Magnus Haukvik-Johansen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Øyvind Stabel
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Fredrick Bjerke
  Valgkomiteens innstilling.
- Marte Christiane Hars
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marthe Cecilie Wisløff
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Adrian Erik Otto Kellner
  Valgkomiteens innstilling.

Sak 20

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- n. n.

Velges på møte

- N. N.

  Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Haukvik-Johansen	Abildsøveien 36 A
Styremedlem	Marte Christiane Hars	Hellinga 16
Styremedlem	Martin Aamodt Haugen	Åsengata 4 A
Styremedlem	Adrian Erik Otto Kellner	Langbølgen 17
Styremedlem	Marthe Cecilie Wisløff	Skiferveien 21
Varamedlem	Bente Halvorsen	Gamlehagen 3
Varamedlem	Michael Angelo N Justiniano	Skiferveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marte Christiane Hars	Hellinga 16
Varadelegert	
Marthe Cecilie Wisløff	Skiferveien 21

Valgkomiteen

Kari Rønnaug Eide	Gamlehagen 13
Malin Elisabeth Karlsson	Gamlehagen 9

Kontaktinformasjon
Styret
Se Gamlehagen Borettslags hjemmeside på vibbo.no/92 for ytterligere informasjon.

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

Generelle opplysninger om Gamlehagen Borettslag
Borettslaget består av 356 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Gamlehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976331, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 138 139 140

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Gamlehagen Borettslag har 2 ansatte.

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

Styrets arbeid

1. Økonomi

1.1 Økonomiske disposisjoner

Styret har løpende vurdert likviditeten til selskapet, og gjort de nødvendige disposisjoner for å sørge for tilgjengelig likviditet til å finansiere driften løpende og redusere kostnader borettslaget har. Dette har vært første prioritet basert på tilbakemeldinger fra forrige Generalforsamling i 2023. Borettslaget har for 2023 et positivt overskudd og vil jobbe videre i 2024 for å redusere kostnader.

1.2 Gjennomgang av forsikringer og bankavtaler

Styret gjennomførte anbudskonkurranse på forsikrings- og banktjenester i 2023, for å sørge for at vi har best mulig vilkår på de største utgiftene våre. I 2024 fikk styret reforhandlet boligrenten ned med ytterligere 10 basispunkter (0,10%). OBOS forhandler strøm på våre vegne. Energikostnader til fyring har også blitt gjennomgått.

1.3 Økonomiske analyser og vurderinger

Styret har løpende analysert selskapets økonomi, for å sikre at vi har lavest mulig utgifter, og inntekter nok til å betjene utgiftene våre. På grunn av høy inflasjon, høyere energikostnader og en brattere rentebane, ble felleskostnadene økt gradvis. Styret har som mål at vi skal ha riktige felleskostnader i forhold til utgifter og risiko, og har holdt felleskostnadene så lave som det har vært forsvarlig, så lenge vi har hatt mulighet til det.

1.4 Nye vaskemaskiner

Det ble installert tre nye maskiner i fellesvaskeriet i skiferveien, etter at en fire vaskemaskiner måtte tas ut av drift, på grunn av høy alder og slitasje. Valget av type og antall vaskemaskiner ble tatt både basert på bruk av vaskemaskinene, vaktmesternes anbefalinger og etter evaluering av ulike tilbud fra tilbydere.
Vaskeriet har fortsatt to av de “gamle” vaskemaskinene stående, hvorav én nå er gått ut av drift, og foretar løpende evaluering på hvorvidt de to siste også bør skiftes ut etterhvert. Tørketromlene er også gamle, men holder seg inntil videre godt.

Tilbakemeldinger fra brukere av vaskeriet har vært svært positiv etter installering av de nye maskinene.

1.4 Reduksjon av energikostnader

1.4.1 Energikartlegging

I løpet av 2023 har styret undersøkt muligheten for å redusere energikostnadene til borettslaget på flere måter. Deler av borettslaget har i dag høye energikostnader, spesielt knyttet til oppvarming. I tråd med EU’s bygningsenergidirektiv 2030 kan vi bli pålagt å redusere vårt forbruk betydelig i disse deler av borettslaget.

Styret har hatt befaringer med Enny for å utrede muligheten til solcellepaneler på takene til borettslaget, Lightmakers for å vurdere potensielle besparelser gjennom bytte til LED-lys

med bevegelsessensorer, og OBOS Prosjekt for å danne et helhetlig bilde av borettslagets muligheter for å redusere energiforbruket.

1.4.2 Reklamasjonssak varmepumpeanlegget

Vi driver en reklamasjonssak mot AF-gruppen på varmepumpeanlegget i Skiferveien. Grunnen til dette er at den ikke har gitt den avkastning som leverandøren forespeilet når vi inngikk kontrakt om bygging av varmepumpeanlegget. Reklamasjonssaken har resultert i at AF-gruppen i løpet av 2023 har gjort flere utbedringer. Dessverre leverer den fortsatt ikke som forespeilet i den opprinnelige kontrakten og reklamasjonssaken er fortsatt ikke løst.

2. Brannsikkerhet og HMS i Borettslaget

2.1 HMS-runde av fellesarealer

I året som har vært, har et styremedlem som er HMS-ansvarlig vært på HMS-kurs og gjennomført HMS-runde i borettslaget for fellesarealer inne og ute. I denne forbindelse har vi gjennomført 10 årig kontroll, hvor alle røykvarslere og brannslukningsapparat i fellesområder er byttet ut. Styret har også kjøpt to branntepper. Dette er en del av en 10 årlig kontroll. Styret tok også i denne forbindelse et aktivt valg å gi alle beboere et røykvarslerbatteri før jul for å skape oppmerksomhet og minne beboerne på å skifte batteri i røykvarsler før det nye året.

HMS-runde 10 årig kontroll:

- Styret har også innleid eksterne konsulenter for å se på det elektriske anlegget i fellesområdene og kvalitetssjekke disse. Dette gjennomføres våren 2024.
- Vaktmesterne og styremedlem med ansvar for HMS har i løpet av året gått flere runder rundt i borettslaget for å sjekke fellesområder
- Det er leid inn ekstern selskap for å kontrollere lekeplasser, hvor det ved lekeplass i Gamlehagen ble funnet et avvik som er under utbedring.

2.2 Etablering av kompensasjonsordning for dørbytte

Etter vedtak på generalforsamlingen i 2022 ble det etablert kartleggings- og kompensasjons løsning for dørbytter i borettslaget, begrenset oppad til kr 12.500, med tre års foreldelsesfrist fra vedtaksdato. Søknad om dørrefusjon kan gjøres etter gitte kriterier, og søknaden innsendes digitalt.

I samarbeid med rådgivende ingeniører og juridisk avdeling hos OBOS er det foretatt kartlegging av ansvar, basert på dagens vedtekter, samt vurdering av behov for bytte av dører i borettslaget.

Det er hentet inn kostnadsoverslag fra entreprenør for bytte av dører som krever oppgradering, samt leilighetsdører som er omfattet av vedtektsendringen. Styret vil når økonomien tilsier det iverksette prosjektering og anbudskonkurranse, iht. generalforsamlingens tidligere vedtak. Prosjektet har forventet oppstart i 2024.

2.3 Gjennomgang av kjellerarealer

2.3.1 Tilgjengelige boder i borettslaget

Styret har gjennomgått kjellerarealer, for å få oversikt over hvordan kjellerne brukes, og hvilke arealer som er tilgjengelige for bruk for andelseiere. Målet er at de som ønsker å leie kjellerarealer til private formål kan søke om å leie areal. Dette vil være boder i ulike størrelser.

Hvis du og flere av dine naboer ønsker å bruke kjellerareal til almennyttige formål, er det mulig å søke styret om å gjøre dette.

2.3.2 Gamle fryseanlegg i kjellere

Før i tiden var det ikke vanlig å ha frysere i leilighetene. Derfor eksisterer det fortsatt en del fryseranlegg, som nærmest er fra byggeår. De fleste av disse er ute av drift, og blir ikke reparert. De bruker uforholdsmessig mye strøm og har fare for lekkasje av kjølemidler. Vi kommer til å løpende fjerne de resterende av disse anleggene i 2024. Fryserne er gamle og er også en brannrisiko for borettslaget, i tillegg til at enkelte stopper opp av og til og skaper lukt.

2.3.3 Avfall som reduserer brannsikkerhet på loft og kjeller

Det er dessverre flere steder i borettslaget hvor beboere har lagt igjen eller plassert sitt avfall i kjeller eller loft. Dette er negativt for brannsikkerheten i borettslaget og våren 2024 vil det gjennomføres rydding i borettslaget i samarbeid med Renova og Medarbeiderne.

I forbindelse med dette ble det gjennomført loft- og kjellerrydding høsten 2023, hvor enkelte beboer tok seg av eget avfall og la dette på merkede plasser hvor “container-bil” hentet avfallet. Det var da tillatt å kaste både brune/hvitevarer, el-artikler og malingsrester osv.

Om du ønsker å gjøre en innsats på eget initiativ så vil styret fortsatt refundere inntil kr 500,- pr blomsterkrukke som står foran hver inngang. Kvittering på innkjøpte planter kan legges inn på utlegg.obos.no for rask refusjon.

3. Parkering

3.1 Gjennomføring av ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkering

Det ble høsten 2022 gjennomført ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkeringsplasser i borettslaget, på bakgrunn av tidligere generalforsamlingers vedtak om dette. Arkitektens forslag ble delt opp basert både på lokasjon, og på hvorvidt utbygging krevde simpelt eller kvalifisert flertall, slik at beboerne i stor grad selv kunne bestemme hva og hvor de ønsket utbygging. Dette ble nedstemt høsten 2022. Grunnet stor etterspørsel etter å se på nye muligheter for flere parkeringsplasser og lang kø for venteliste for parkeringsplass har borettslaget besluttet å se på muligheter for flere parkeringsplasser i borettslaget. Eventuell etablering av flere parkeringsplasser vil forekomme i samråd med etablering av infrastruktur for elbil-lading.

3.2 Digital parkeringsløsning i borettslaget

Styret har jobbet videre med digital parkeringsløsning, i dialog med forretningsfører og parkeringsselskapet Onepark, og har som mål å lansere ny digital parkeringsløsning høsten 2024 for alle beboere. Styret har fått en pilot-løsning som vi har testet og er klare for utrulling av løsning til beboerne. Den digitale parkeringsløsningen vil gjøre det mulig å

ha bedre kontroll på sin plass og “låne bort” plassen i 3 dager til venner og bekjente, uten at man får bot.

3.3 Mulighet for elbil - lading i borettslaget

Borettslaget er lovpliktig å tilby muligheter for elbil-lading tilknyttet borettslaget. Dette prosjektet har latt vente på seg grunnet den økonomiske situasjonen med økte kostnader. Styret har bearbeidet muligheter i borettslaget og har startet anbudsprosess våren 2024 for etablering av infrastruktur for elbil-lading i borettslaget.

Oppstart av prosjektet vil avhenge av entreprenør, men er tiltenkt å starte opp høsten 2024 eller i løpet av 2025.

4. Måkeproblematikk

Styret gjorde en leverandør gjennomgang, og har i samarbeid med fagkonsulent i Pelias igangsatt utprøvende prosjekt med tiltak mot måker. Utplasseringen av tiltakene er basert på faglige råd, i tillegg til innspill fra beboere, og vaktmesternes detaljkompetanse om borettslaget. Vi har sett at disse tiltakene har vært nyttige i de områdene de er satt opp.

I tillegg til dette har det blitt meldt om at duepiggene som er utplassert på resterende tak har begynt å falle av, vi har derfor vært i kontakt med leverandør om å utvide tiltaket og få byttet ut de eldre piggene. Grunnet hekke perioden får vi ikke satt opp ytterligere tiltak før til høsten. Vi er i kontakt med leverandør ang dette og vil komme med videre oppdatering når vi nærmer oss høsten.

5. Arbeid med vedlikeholdsrapport

Vi har gjennomført en rekke større prosjekter de siste årene som har vært nødvendige. Grunnet borettslagets alder og for å planlegge fremtidige prosjekter, har vi fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport, som skal hjelpe oss å prioritere vedlikeholdsbehovet framover.

Aktuelle prosjekter å gjennomføre i nærmeste framtid vil være:

- Dørbytte
- Implementere infrastruktur for elbil-lading i borettslaget
- Skifte tak i borettslaget. Det er tenkt å se på muligheter for å legge solcelle på tak når dette prosjektet gjennomføres.
- Rehabilitere vegger på ytre fasade i borettslaget og drenere fasade.
- Rehabilitere oppgangene.
- Drenering

6. Generelt styrearbeid

6.1 Arbeid med skader

Det har i perioden vært flere vann- og brannskader i borettslaget som har krevd oppfølging, både av andelseiere, forsikringsselskaper og de som har hatt ansvar for utbedring. Det er spesielt vannskader som har vært dominerende den siste perioden.

6.2 Arbeid med klager og hendelser

I et såpass stort borettslag vil det alltid være henvendelser som er klager på andre beboere, basert på husordensreglene eller annet. I disse sakene er det viktig for oss å få innspill fra begge parter, slik at vi kan danne oss et riktig bilde av konflikten, der ingen av partene blir forfordelt. Styret har løpende håndtert konflikter og klager i borettslaget i løpet av året.

6.2.1 Varsling til upartisk kontaktperson

Styret anerkjenner at vi ikke er perfekte og at styreleder eller et eller flere medlemmer av styret kan være en part i konflikt/hendelse. Styret har derfor besluttet at beboerne kan varsle til upartisk kontaktperson i OBOS Siv Heim. Hun kan nåes på mail siv.heim@obos.no.

6.3 Dialog med utbyggere på Lambertseter

I forbindelse med utbyggingen på Lambertseter senter har styret hatt dialog med entreprenør og kommunen om prosjektet, for å sikre våre interesser, for eksempel med tanke på å minimere økt anleggstrafikk til vårt område.

6.4 Kommunikasjon

Styret har lagt ned betydelig arbeid i å informere beboere om økonomi og andre forhold via Vibbo, og i oppgangene. Hele 91% av våre beboere har logget inn på Vibbo, og vi ser at engasjementet også har økt betydelig det siste året. Fordelen med Vibbo er at kommunikasjon, informasjon og dialog mellom styre og beboere, samt beboere og beboere samles på ett oversiktlig sted. Styret jobber med å ytterligere forbedre sin kommunikasjon, både digitalt, men også for å nå de ikke-digitale, for eksempel gjennom oppslag i oppgangene.

Styret svarer på henvendelser på e-post, Vibbo, telefon og SMS, og er stort sett tilgjengelige hver dag. Liste over styremedlemmer står i alle oppganger, med telefonnumre. Kommer du ikke frem til den første du prøver, prøv gjerne neste på listen, så får vi hjulpet deg raskest mulig.

Alle saker som ønskes behandlet av styret ber vi om at det sendes inn skriftlig, slik at vi kan sikre forsvarlig behandling av saken og informasjonen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

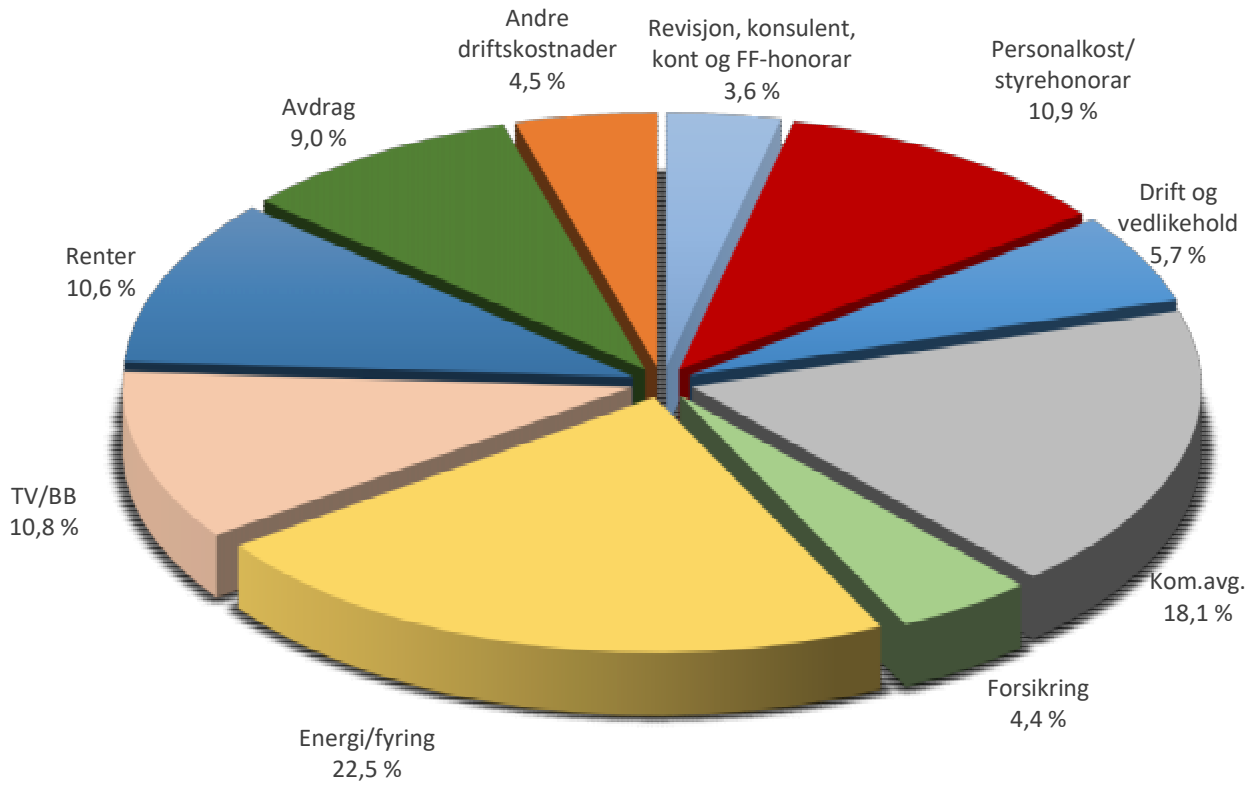
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik
Det er kun mindre avvik i forhold til budsjett for 2023

Resultat
Årets resultat kr 5 712 642 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 805 323 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 3 000 000 til generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Gamlehagen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.
Gjenstående hovedstol på det største lånet er ca. 31,8 millioner med en flytende rente på 5,6 %. Det andre er på ca. 5,7 millioner også med en rente på 5,6 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 348 456 for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. Parkeringssatsene ble endret 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-3 233 605**	**-1 025 996**	**-3 233 605**	**805 322**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 712 642	-10 743 393	4 973 000	6 131 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	59 456	59 456	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-108 775	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	6 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 612 792	-1 875 767	-254 000	-1 577 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 604	-1 912	0	0
Salg av nabostua			4 354 007		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 038 927**	**-2 207 609**	**4 779 000**	**4 614 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**805 323**	**-3 233 605**	**1 545 395**	**5 419 322**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 460 246	123 123
Kortsiktig gjeld	-1 654 923	-3 356 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**805 323**	**-3 233 605**

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 750 968	18 067 295	21 614 000	23 930 000
Innbetalinger		0	29 125	0	0
Garasjer	10	349 100	317 750	340 000	340 000
Andre inntekter	3	33 998	21 785	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 134 066**	**18 435 955**	**21 954 000**	**24 280 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 460 055	-1 353 054	-1 325 000	-1 478 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	16	-59 456	-59 456	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-22 425	-17 500	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-330 920	-317 580	-334 000	-351 000
Konsulenthonorar	7	-227 526	-149 397	-70 000	-220 000
Kontingenter		-71 000	-71 000	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-1 021 348	-13 709 258	-1 120 000	-2 220 000
Forsikringer		-785 631	-734 081	-870 000	-870 000
Kommunale avgifter	9	-3 263 663	-2 717 594	-3 260 000	-3 809 000
Energi/fyring	11	-4 039 076	-5 546 972	-4 500 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 941 836	-1 845 749	-1 930 000	-2 073 000
Andre driftskostnader	12	-809 313	-1 054 921	-883 000	-914 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 532 250**	**-28 076 561**	**-14 938 000**	**-15 786 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 601 816**	**-9 640 606**	**7 016 000**	**8 494 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	15 752	4 579	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-1 904 926	-1 107 366	-2 053 000	-2 373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 889 174**	**-1 102 787**	**-2 043 000**	**-2 363 000**
ÅRSRESULTAT		**5 712 642**	**-10 743 393**	**4 973 000**	**6 131 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		317 108	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-5 347 860		
Udekket tap		0	-5 395 533		
Reduksjon udekket tap		5 395 534	0		

GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	207 509	158 190
Miljøbankkonto, øremerket		547 849	383 575
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 328 018**	**40 114 425**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 038	5 851
Driftskonto OBOS-banken		2 372 368	0
Driftskonto OBOS-banken II		1	10 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 031	51 966
Sparekonto OBOS-banken II		36 808	54 891
SUM OMLØPSMIDLER		**2 460 246**	**123 123**
SUM EIENDELER		**42 788 263**	**40 237 548**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		317 108	0
Udekket tap		0	-5 395 533
SUM EGENKAPITAL		**352 608**	**-5 360 033**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 880 298	39 493 090
Borettsinnskudd	18	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	19	64 500	64 500
Avsetning bomiljøtiltak		534 333	381 663
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 780 731**	**42 240 853**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 104 529	1 173 621
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000)		0	1 938 352
Skyldige offentlige avgifter	20	105 355	102 692
Påløpte renter		181 550	8 396

Påløpte avdrag		124 246	0
Annen kortsiktig gjeld	21	139 243	133 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 654 923**	**3 356 728**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 788 263**	**40 237 548**
Pantstillelse	22	49 623 900	49 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-Johansen /s/ Martin Aamodt Haugen /s/ Marte Christiane Hars /s/

Adrian Erik Otto Kellner /s/ Marthe Cecilie Wisløff /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 649 581
Vaskeri	118 600
Leie	39 540
Parkering	4 900
Garasje	4 400
Eiendomsskatt	4 352
Forretningslokale	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 821 973**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-61 305
Parkering	-4 900
Garasje	-4 200
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 750 968**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	10 000
Automatpenger	23 998
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 998**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-973 886
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-139 243
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-239 338
Pensjonskostnader innskudd	-67 632
AFP-pensjon	-384
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Bedriftshelsetjeneste	-3 969
Arbeidsklær	-23 016
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 460 055**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 425.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 000
OBOS Prosjekt AS	-154 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 039
SUM KONSULENTHONORAR	**-227 526**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-341 532
Drift/vedlikehold VVS	-293 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 047
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-154 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 451
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 810
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 003
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 021 348**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 359
Vann- og avløpsavgift	-2 273 594
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-985 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 263 663**

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	349 100
SUM INNTEKTER GARASJER	**349 100**
SUM GARASJER	**349 100**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 141 666
Olje/Biomasse	-2 897 410
SUM ENERGI / FYRING	**-4 039 076**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-56 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 345
Verktøy og redskaper	-321
Driftsmateriell	-15 516
Lyspærer og sikringer	-10 455
Renhold ved firmaer	-511 919
Andre fremmede tjenester	-34 030
Kontor- og datarekvisita	-2 513
Trykksaker	-5 612
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 549
Andre kontorkostnader	-1 192
Telefon/bredbånd	-5 291
Telefon, annet	-2 238
Porto	-1 740
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 907
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-78 224
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-15 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-809 313**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 109
SUM FINANSINNTEKTER	**15 752**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 533 170
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-269 429
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1
Renter og provisjon på kassekreditt	-101 326
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 904 926**

NOTE: 15
BYGNINGER

Oppskrevet 1972	833 940
Kostpris/bokført verdi 1956	16 826 400
Tilgang 1994	20 188 500
SUM BYGNINGER	**37 848 840**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.159/bnr.138 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 168
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	9 061	
Tilgang 2000	50 043	
Avskrevet tidligere	-59 103	
		1
Fliskutter		
Tilgang 1990	25 800	
Avskrevet tidligere	-25 799	
		1
Gressklipper		
kostpris	95 625	
Avskrevet tidligere	-38 250	
Avskrevet i år	-19 125	
		38 250
Plog til traktor		
Kostpris	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	
		1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	15 829	
Avskrevet tidligere	-15 828	
		1
Strømaskin		
Kostpris	25 917	
Avskrevet tidligere	-25 914	
		3
Traktor nr. 5		
Kostpris	474 375	
Avskrevet tidligere	-474 374	
		1
Traktor		
Tilgang 1998	111 315	
Avskrevet tidligere	-111 314	

Vaskemaskin		
Tilgang 2023	108 775	
		108 775
Garasjeanlegg		
Kostpris	64 500	
Avskrevet tidligere	-19 350	
Avskrevet i år	-3 225	
		41 925
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	371 060	
Avskrevet tidligere	-315 404	
Avskrevet i år	-37 106	
		18 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	**207 509**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 456**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2018	-36 801 457	
Nedbetalt tidligere	3 148 577	
Nedbetalt i år	1 477 058	
		-32 175 822
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	159 790	
Nedbetalt i år	135 734	
		-5 704 476
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 880 298**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 290 700
Tilført i 2021	-10 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 301 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-64 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-64 500**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-50 031
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 324
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-105 355**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-139 243
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-139 243**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	37 880 298
Påløpte avdrag	124 246
TOTALT	**40 306 144**

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

Bygninger	37 848 840
Tomt	1 723 820
TOTALT	**39 572 660**

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Kommunikasjon med andelseiere løpende på Vibbo - vår hovedkanal for informasjon til alle som bor hos oss. På Vibbo legges det ut både nyheter og informasjon, samt at du også finner en nyttig oppslagstavle alle dine naboer kan se.
Vibbo støtter også utskrift av alle viktige nyheter, som henges opp i oppgangene så også de som ikke er digitale skal få viktig informasjon.

Vi anbefaler at du laster ned Vibbo-appen, for å ha rask og enkel tilgang til informasjon om boligen din.

Håndtering av konflikter
I konflikter mellom andelseiere har det blitt sendt brev, både fra styret direkte og via OBOS og borettslagets advokater der det har vært nødvendig.

Befaringer
Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.

Håndtering av fakturaer og regnskap
Fakturahåndtering, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Godkjenning av nye andelseiere
Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler.

Gjennomgang av leverandører
Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Blant annet ble forsikringspremien redusert.

Økonomiske disposisjoner
Styret har vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene ved behov.

Behandling av søknader om bruksoverlating
Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt.

Styret
Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.
Intern postadresse til styret er: Gamlehagen 3, 1151 Oslo.
E-post: gamlehagen@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestere Martin Bjønnes og Isak Siri skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmesterne treffes på epost: vaktmester@gamlehagen.no eller mobil 913 25 055 / 950 25 695. Ønskelig telefontid mellom kl. 12.00 og 13.00. Kontortid hver torsdag kl. 08.00 til 09.30 i Skiferveien 20.

Renhold Borettslaget har avtale med TJ Renhold om renhold av fellesarealene. Under pandemien har styret bestilt ekstra renhold for å sikre smittevern i borettslaget.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kontakt OBOS, Avdeling OEF, telefon 23 16 51 00.

Biler som er feilparkerte eller ikke har gyldig parkeringsbevis kan bli ilagt kontrollavgift eller bli tauet bort. Dette håndheves av OnePark AS.

Ileggelse av kontrollavgifter gjøres iht. gjeldende lovverk, og kan ikke påvirkes av styret.

Nøkler/skilt
Nøkler, nøkkelbrikker og skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til vaktmester@gamlehagen.no. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1332952. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, oef@obos.no eller på vibbo.no.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gamlehagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023
Det ble omsatt 23 boliger i borettslaget i løpet av 2023. Gjennomsnittsprisen på bolig i Gamlehagen brl var kr 4 239 766 inkl. fellesgjeld.

År	Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest	Høyest	Gj.snittspris eksl.fellesgjeld	Gj.snittspris inkl. fellesgjeld
2022	3 stk	1-roms	3 130 000	3 720 000	3 383 333	3 468 667
2022	5 stk	2-roms	3 500 000	4 051 000	3 770 200	3 868 400
2022	14 stk	3-roms	3 725 000	5 000 000	4 251 786	4 368 571
2022	2 stk	4-roms	4 500 000	5 000 000	4 750 000	4 898 500
2023	0 stk	1-roms	0	0	0	0
2023	3 stk	2-roms	3 600 000	3 900 000	3 766 667	3 861 439
2023	20 stk	3-roms	3 160 000	5 000 000	4 184 500	4 269 515
2023	0 stk	4-roms	0	0	0	0

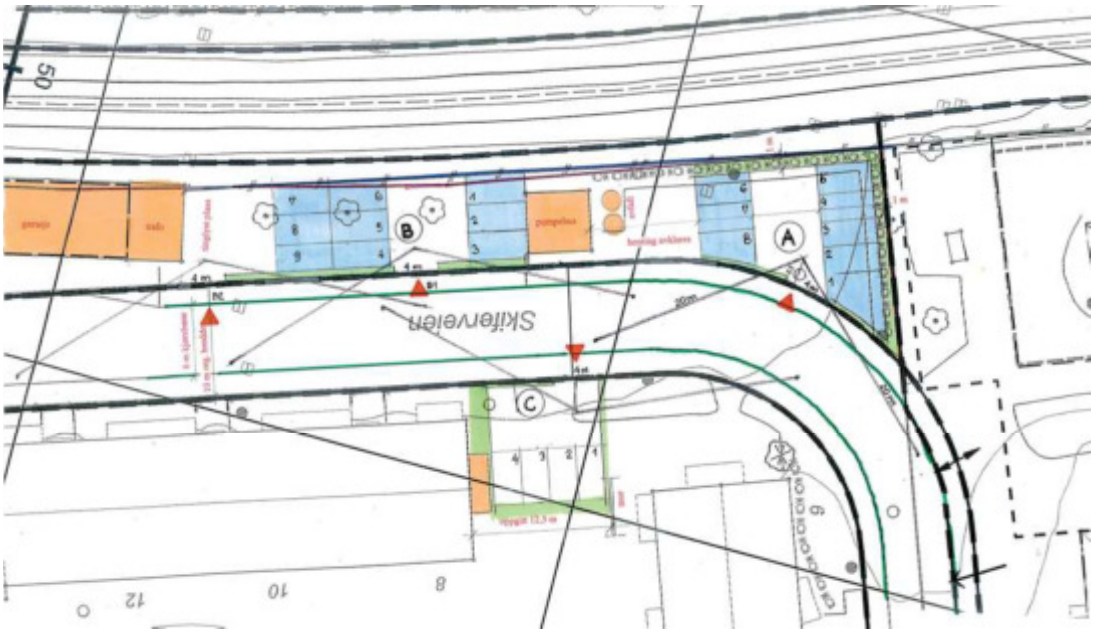
Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Byttet alle resterende varmerør til varmeanlegget som ligger utendørs. Solgt barnehagen, opprettet ny andel.
2021	Rehabilitering bunnledninger, strømpetrekking av alle bunnledninger iht kommunalt pålegg. Innvendig rørrehabilitering, strømpetrekking av alle avløpsrør.
2019-2021	BoligEnergi installerte ny varmepumpe i Skiferveien, og bergvarme i Radarveien, for å være rustet med fremtidens varmeløsninger, både med tanke på økonomi og miljø. Begge oljefyrene, som etter konverteringen brukes til å spisse ved behov, ble også konvertert til å kunne bruke bio-olje.
2018-2019	Nye vinduer. VinduEntreprenøren ferdigstilte rehabilitering av samtlige vinduer i borettslaget, iht generalfosamlingsvedtak.
2017	Nye lekeplasser og platting i Skiferveien og Gamlehagen
2017	Start av installasjon av varmepumpe
2015	Nytt låssystem på inngangsdørene. Det er på grunn av innbrudd. Levert av KABA.
2015	Platebelagt mellom vinduer. Dette ble gjort mellom vinduene på utsiden av vaskeriet i Skiferveien.
2015	Lagt varmekabler og nytt veiløp. Det ble lagt varmekabler på gangveien mellom Gamlehagen og Radarveien. Det ble nye varmekabler og veiløps med rekkverk på grunn av søppelbrønnene. Det ble også lagt duk, dekorgrus, rullesteiner og granittsteiner og støttemur.
2015	Montert søppelbrønner i Langbølgen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
2015	Malt vinduer i vaskeriet, Radarveien 86.
2015	Plantet tuja, lagt bark og kantstein Dette ble gjort ved parkeringsplassen i Skiferveien 6-8 og Skiferveien 21.
2015	Dekorbedet er ferdig (Skiferveien 21).
2015	Tosidig rekkverk i trappen (Radarvn 84).
2015	Utvendige håndløpere, alle oppganger. Det gjelder alle oppganger i Gamlehagen 1,3,5,9,11 og 15
2015	4 nye parkeringsplasser, Skiferveien.
2015-2016	Montert søppelbrønner Montert søppelbrønner i Langbølgen, Skiferveien og Gamlehagen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
2013	Oppjustert lekeplasser.
2012	Vaskeritrapp i Skiferveien er demontert og flyttet på plass. Foretatt radonmåling. Lagt ut 2,5 tonn rulle dekorsteiner i «portalen». Muggsopp-rens i luftekanalene. Rehabilitert 3 stk. trapper i Skiferveien 8,10 og 14. Fuget 14 stk. granitt-trapper i Langbølgen + 3 stk. i Hellinga + 3 stk. i Skiferveien 2,4 og 6. Vasket 56 verandaer i Langbølgen 4 og 16. Renset alle takrenner og reparert disse, der det var nødvendig. Skiftet 3 stk. nedløpsrør. Reparert 4 granittheller på vegg i Langbølgen 4 og16. Reparert tørkerom i vaskeriet i Skiferveien. Kontrollinspisert med kamera, 3 soilrør = God kvalitet. Anbefales vedlikeholdsspyling med varmt vann. 1 bunnledning bør blottlegges for

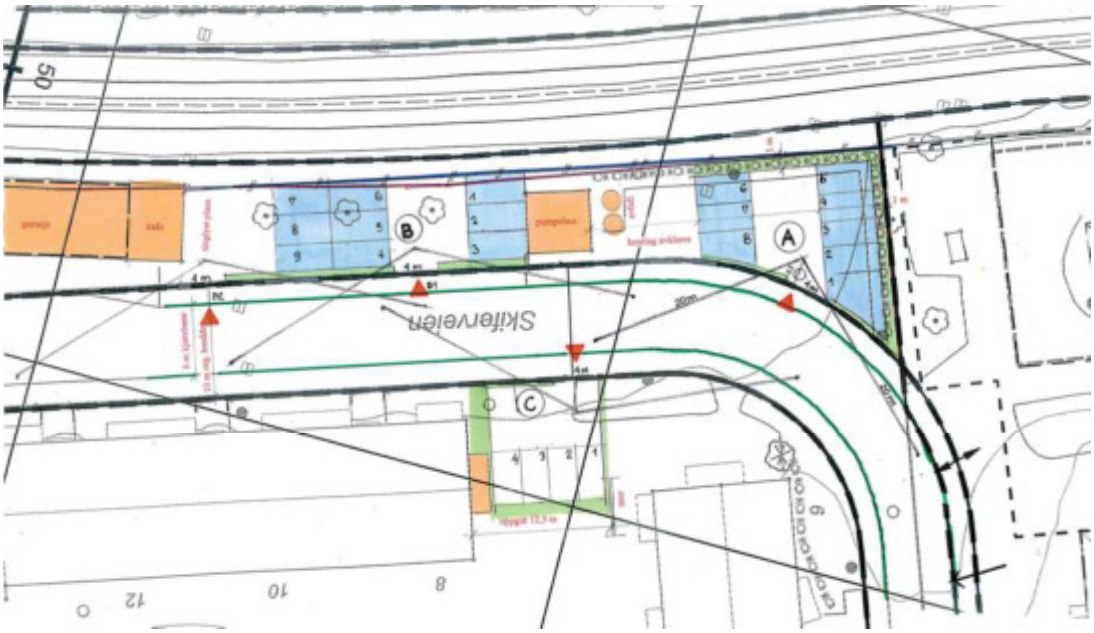
	reparasjon av svanke.
	Granittblokk i inngangen til Langbølgen 23 er flyttet på plass
	Skiftet til ny toalettvask med batteri i vaskeriet i Skiferveien
2011	Skiftet alle topplykter på parkeringsplass i Langbølgen.
	Opparbeidet 6 nye parkeringsplasser i Radarveien.
	Lagt belegningsstein i Radarveien.
2010	Skiftet utevannkraner
2009 - 2015	Maling/slemming av fasader mm Maling/slemming av fasader, maling av vinduer og balkongdører, utskifting ved behov.
	Blokk 1 (Langbølgen 4 -16) ble ferdig malt på for- og bakside i 2009.
	Budsjettoverskridelse i 2009 gjelder i det vesentlige merarbeid i blokk 1, Langbølgen 4 - 16. Ekstraordinære utgifter på fasade for og bakside grunnet frostsprengning.
	Planen er å ta fasadene i Gamlehagen i 2010;
	Gamlehagen 1-7 (blokk 8)
	Gamlehagen 9-13 (blokk 9)
	Når de er tatt gjenstår:
	Langbølgen 17-21 (blokk 2)
	Langbølgen 23-31 (blokk 3)
	Skiferveien 8-18 (blokk 6)
	Skiferveien 21-27 (blokk 5)
2008 - 2009	Nytt dørtelefonanlegg
2008	Solgt tjenestebolig nummer 160Ny andel nummer 355 opprettet.
	Fellesobligasjonen oppskrevet med kr 6.700.
2007 - 2007	Flekkmalt 6 fasadefelter fra grunnmur og 2/3 oppover murstein
2007 - 2007	Utvendige "brystninger" på 50 stk Balkonger er vasket.
	2 nordvendte gavlvegger er vasket, skrapt. flekkpusset og malt.
2007 - 2007	Parkeringsplassene i Langbølgen og Radarveien er opparbeidet, asfalt og merket på nytt.
2007 - 2007	Det er kjøpt inn 5 nye varmruller til fellesvaskeriende. 4 til Skiferveien og 1 til Radarveien.
2007	Utskifting balkongdører og vinduer Reparasjon og utskifting av råteskadet treverk på dører og vinduer.
2006 - 2014	Maling/fuging av vinduer og balkongdørerUtskifting av treverk der det er behov.
2006 - 2014	Utvendig vask av balkonger 2006:
	1/4 av borettslagets balkonger ble vasket utvendig.
2005	Oppgradert grøntanlegget
2005	Malt alle grunnmurer og vinduer i muren Alle grunnmurer ble vasket og malt 2 strøk. Alle vinduer i grunnmur ble skrapt og malt 2 strøk. Alle gitter foran vinduer i grunnmur ble malt 2 strøk.
2005 - 2006	Malt gavler og portal 2005:
	Gavlvegger og vinduer i Langbølgen 16 mot garasjeanlegget og Langbølgen 21 mot flaggstangen ble restaurert. Portal i Langbølgen ble skrapt og malt 2 strøk.
2006	Gavlvegg i Gamlehagen 7 og 13 ble skrapt og malt 2 ganger.
2004	Malt garasjene i Skiferveien.
2004	Malt nederste del av samtlige nedløpsrør Disse ble skrapt, grunnet og malt 2 ganger.
2003	Nytt styrerom i Radarveien 82, Nabostua Barnehagelokalene i Radarveien 82 ble omgjort til nytt styrerom og utleielokale.

2002	Pusset opp oppgangene, nye postkasser Alle borettslagets 41 oppganger ble pusset opp fra kjeller til loft. Samtidig ble alle gulv i kjellerhalsene belagt med fliser. Nye postkasser og nye skinner for oppslag ble montert.
2002	Nye termostatkraner mm på radiatorer. Det ble montert termostatkraner og returventiler på radiatorer i alle leiligheter.
2002	Nye vaskemaskiner i fellesvaskeriene I Skiferveien og Radarveien.
2001	Ny tavle i fyrhus/vaskeri i Skiferveien. Tavle/sikringsskap i fyrhus/fellesvaskeriet i Skiferveien ble skiftet ut.
2001	Byttet ut råteskadde vinduer/balkongdører. Vinduer og balkongdører med råteskade ble skiftet ut.
2001	Modernisert motorvern for fyringspumper Brytere til elektrisk motorvern for pumper/fyringsanlegg ble skiftet.
2001	Motorvarmeuttak ble montert i alle garasjer og på alle parkeringsplasser (unntatt i veien Gamlehagen).
2000	Oppgradert lekeplassene, nye lekkeapp. Lekeplass 1 i Skiferveien og lekeplass 2 i Gamlehagen ble oppgradert med nye lekeapparater og støtdempende belegg i henhold til HMS-reglene.
2000	Vannbåren varme i deler av gangveisnett Det ble montert vannbåren varme i gangveien fra Gamlehagen og opp til Radarveien, og i deler av Skiferveien opp mot Langbølgen.
2000	Malt vinduer og balkongdører. Alle vinduer og balkongdører ble ettersett og malt to ganger.
2000	Nye garasjeporter i Langbølgen, malt. Garasjeportene i garasjeanlegget i Langbølgen ble byttet ut, og fronten på garasjene ble malt.
1998 - 1999	Nytt tak på garasjene i Skiferveien.
1995 - 1997	Full rehabilitering av elektrisk anlegg. Rehabilitert stigeledninger samt skiftet ut sikringsskap og trukket om alle leiligheter, kjeller, loft og fellesrom.
1995 - 1997	Opparbeidet standplasser for containere. Opparbeidet standplasser for plassering av papircontainere og glassbeholdere.
1992 - 1994	Full rehabilitering, nye verandaer. Rehabilitert samtlige blokker, lagt om tak, reparert piper, skiftet nedløpsrør, takrenner, montert nye og større balkonger, samt lagt heller utenfor alle oppganger.
1992 - 1994	Nye brannventilasjonsluker.
1992 - 1994	Nye oljekjeler i begge fyrhus .
1989 - 1990	Rehabilitert varmereguleringssystemer, samt skiftet ut defekte pumper og automatikk.
1989 - 1990	Oppgradert kabel-tv anlegget.
1989 - 1990	Nytt strømbesparende armatur i oppganger. Montert i alle oppganger og utvendig oppgangsbelysning
1985 - 1986	Nye vinduer og balkongdører.
1985 - 1986	Nye utgangsdører.

Vedlegg 2 til sak 9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen



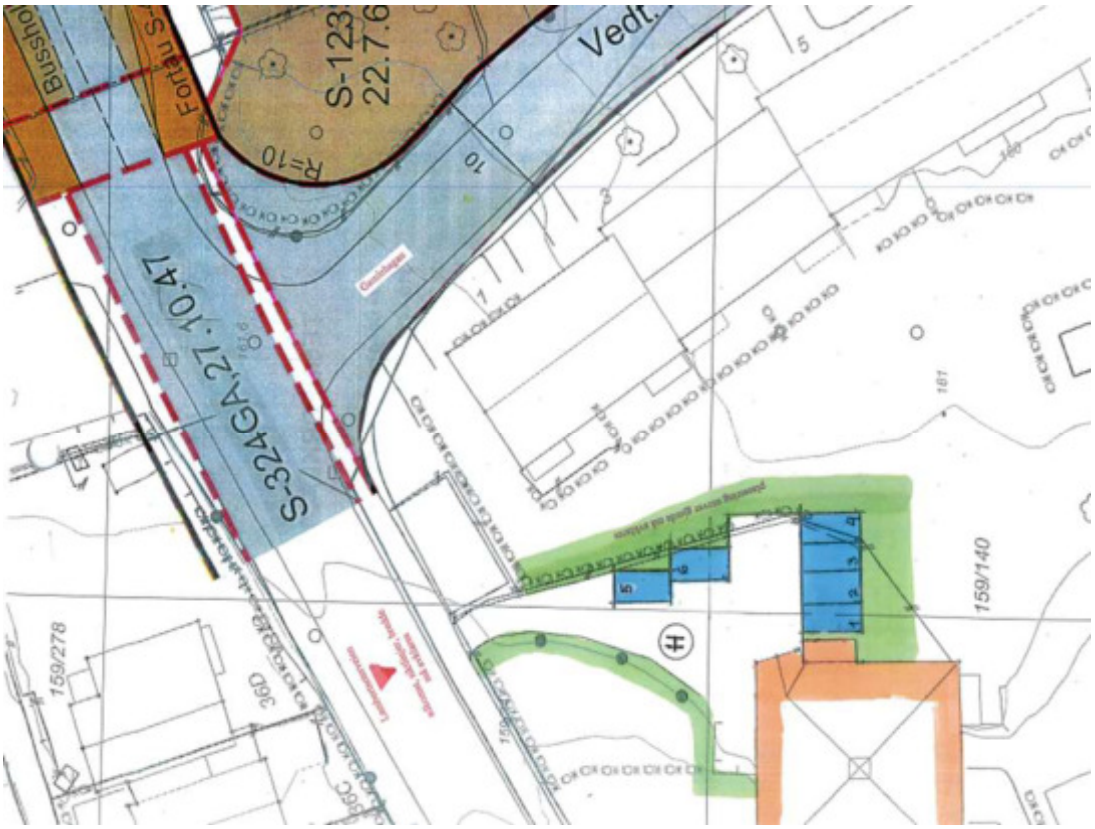
Vedlegg 3 til sak 10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10



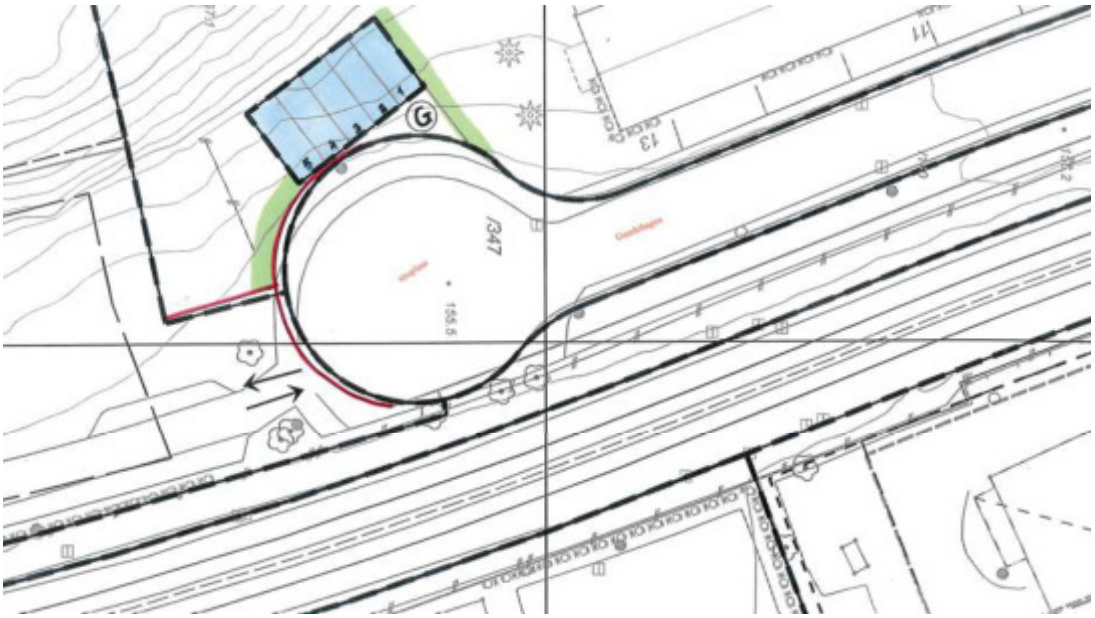
Vedlegg 4 til sak 11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen



Vedlegg 5 til sak 12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen



Vedlegg 6 til sak 13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen



Vedlegg 7 til sak 14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen



HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne" husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler_____

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

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. [MH2] I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre

apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.

2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

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

§4 Bruksoverlating

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

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.

3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

§6 Dyrehold

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske

reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



HUSORDENSREGLER

OG

PRAKTISK INFORMASJON

GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Kjære beboer!

Du holder nå i seneste reviderte Husorden i Gamlehagen borettslag. Første gang vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19.april 2001, sist endret på ordinær generalforsamling 19.mai 2005, 29. mars 2017, 5. mars 2018 og 30. mai 2022.

I tillegg til husordensreglene finner du noen praktiske opplysninger som kan være nyttige for deg som er nyinnflytter!

Vi ønsker deg velkommen til Gamlehagen Borettslag! Har du spørsmål – så ta kontakt!

Med vennlig hilsen

Styret 2015

Praktiske opplysninger

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.

Postadressen til styret er: Gamlehagen 3 1151 Oslo.
E-post: gamlehagenborettslag@hotmail.no
Facebook: Gamlehagenborettslag

VAKTMESTERTJENSTE

Vaktmester Bjønnes treffes på telefon 913 25 055.

Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Vaktmesternes arbeidstid er fra kl. 08.00 til kl. 16.00 hver virkedag. Lørdag, søndag og helligdager har vaktmesterne fri. Unngå å ringe til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

Vaktmesteren kan nåes på telefon mellom kl. 12.00-13.00 på hverdager.

Nøkler/skilt

Nøkler til kjeller og loft, samt skilt til postkasse og ringeklokke bestilles av driftsleder Martin Bjønnes. Nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles ved å sende mail til styret@gamlehagen.no.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, send en skriftlig søknad til Obos-kontoret.

Utleie av" Nabostua"

"Nabostua" leies ut til beboere. Henvendelse vedrørende utleie rettes til styret på e-post eller telefon. "Nabostua" ligger i Radarveien 82 (tidligere barnehage), og er fullt møblert med kjøkken og dekketøy til ca 25 personer. Lokalet egner seg godt til familiesammenkomster, bursdager, barnedåp, konfirmasjon og andre selskapeligheter.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Skiferveien 20 og Radarveien 86. Vaskekort fås kjøpt tredje onsdag i måneden fra kl. 18.00 til kl. 19.00 i Skiferveien for begge vaskeriene.
Det selges ikke vaskekort utenom disse tider.

Rehabilitering

Dersom du skal rehabilitere bad i din leilighet, ved utskiftning av sluk dekker borettslaget opptil 10.000 kr inkl. moms av kostnadene, vennligst kontakt styret for å få de opplysninger som trengs for og få dette godkjent før du setter i gang!

Forslag med mer.

Dersom du har noen forslag, ideer, ønsker eller klager så skal dette gjøres skriftlig til styret. Husk da å oppgi ditt navn, leilighetsnummer, telefon og din adresse. Samt din underskrift så vil styret behandle ditt brev på førstkommende styremøte. Øvrige spørsmål kan rettes til styreleder eller nestleder på de oppgitte telefon nummer så hjelper de deg gjerne så langt de kan.

Vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer
Revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2001,
endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2005, 20. april 2006
sist endret på ordinær generalforsamling 02. juni 2015, 29. mars 2017 og 30.05.2022.

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne" husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

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

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

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

§4 Bruksoverlating

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

§5 Diverse

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

§6 Dyrehold

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse ……

søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Eiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
   ……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 92 **Selskapsnavn:** Gamlehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS 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.

VEDTEKTER

Vedtekter

for Gamlehagen Borettslag org nr 948976331.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

12. Retningslinjer for forhager
Størrelse på disponibel forhage:
- Størrelsen er avgrenset av borettslagets oppsatte skillevegger/levegger mellom enhetene, maksimum 3,5 m fra husveggen

Bruk av disponibel forhage:
- Andelseier som disponerer forhagen bestemmer selv om forhagen skal beplantes eller dekkes av platting, heller eller lignende

- Gjerde kan settes opp. Dette skal ikke være mer enn 1 meter høyt, og ikke lengre ut enn tidligere beskrevet avgrenset område. Gjerdet må ha port eller åpning slik at det er tilgang til forhagen
- Plattinger, heller eller lignende skal hvile på bakken. Der naturgitte forhold tilsier det, kan man bygge opp innenfor disponibel forhage. Plattinger skal på ingen måte være festet til eller hvile på bygningsvegg eller skillevegg
- Hekker skal ikke være høyere enn 2 meter. De skal heller ikke være til hinder eller skygge for naboer. Ved nyplanting av hekk skal senter av planten ikke settes ned mer enn 30 cm fra forhagens avgrensning. Det må være åpning i hekken slik at det er tilgang til forhagen. Der terrenget tilsier det, konsulteres borettslagets styre for annen plassering av hekk
- Ved behov har borettslagets styre eller den de bemyndiger tilgang til forhagen. Dersom det skal foretas vedlikehold er det enhetens eget ansvar å legge til rette for at dette kan skje på forsvarlig måte. Det er også enhetens ansvar dersom beplantning, platting eller heller er lagt på en slik måte at de må fjernes eller repareres etter vedlikehold
- Det må respekteres at naboer over seg har ordinær bruk av sine balkonger. I dette innebefatter også bruk av utvendige balkongkasser hvor vann, jord eller blader kan falle ned i forhagen

13. Leid parkeringsplass og garasje
Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Ved avvik fra vedtektene:

- Dersom en enhet ønsker å gjøre noe som avviker fra vedtektene, må det søkes borettslagets styre om godkjenning FØR avviket skjer»

Forslaget gjelder ikke dagens forhager som er etablert etter 1992-vedtaket. Dagens hekker kan fornyes der dem står i dag.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettshavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne" husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

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

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. [MH2] I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.
3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

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

§4 Bruksoverlating

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

§5 Diverse

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

§6 Dyrehold

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1962

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III •41 72 00

KOPI

Oslo, den 9-3-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 1, blokk 1, Langbölgen 2-4-6-8-10-12-14.

Journalnr.
54/3559.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29-11-1961.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan-Tveten-Colbiörnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, c/o Fagbygg A/S, Kr.Augustsgt. 6, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

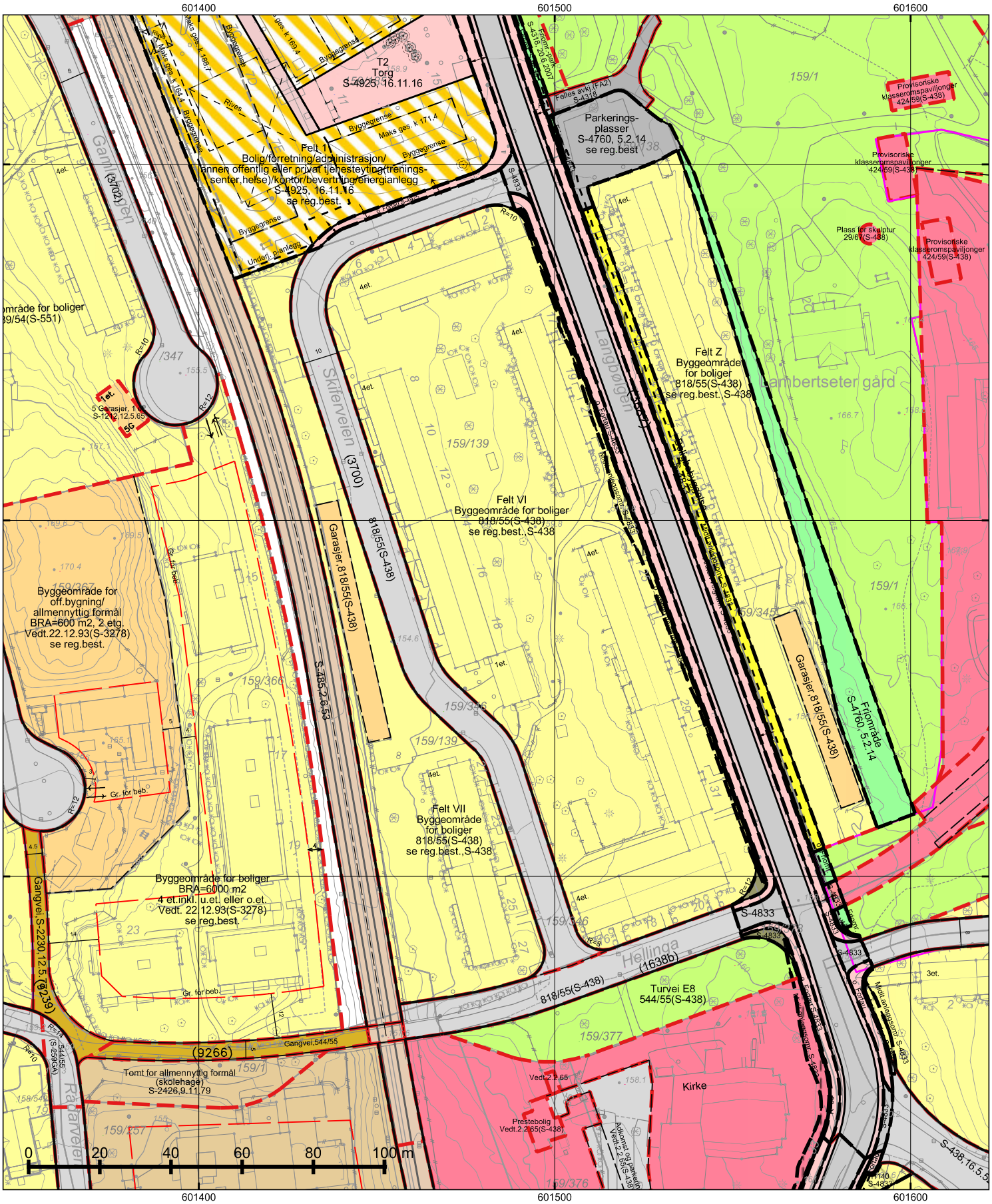
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

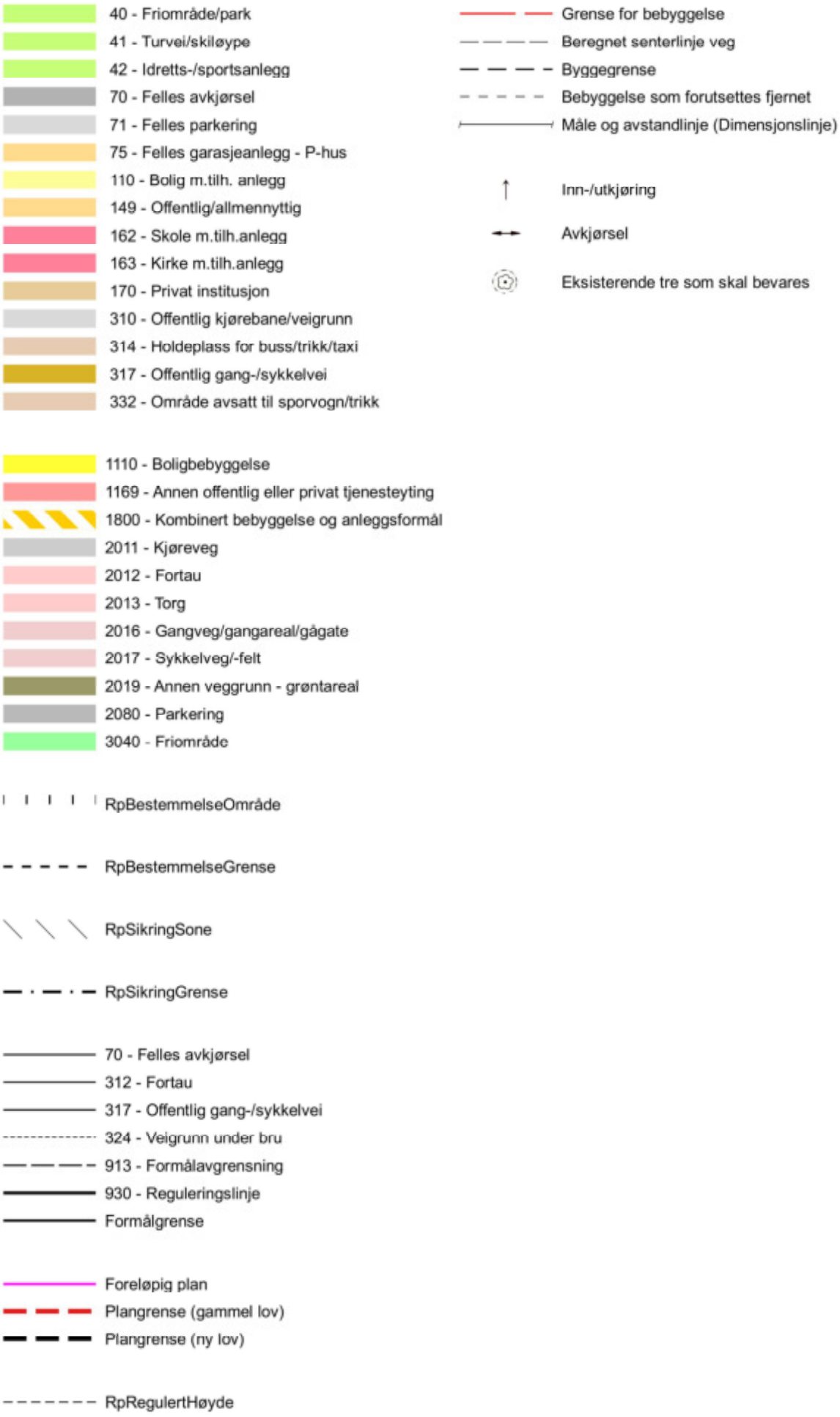
PlottID/Best.nr: 124222/ 86479641	Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001774
Adresse: LANGBØLGEN 19	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/139	

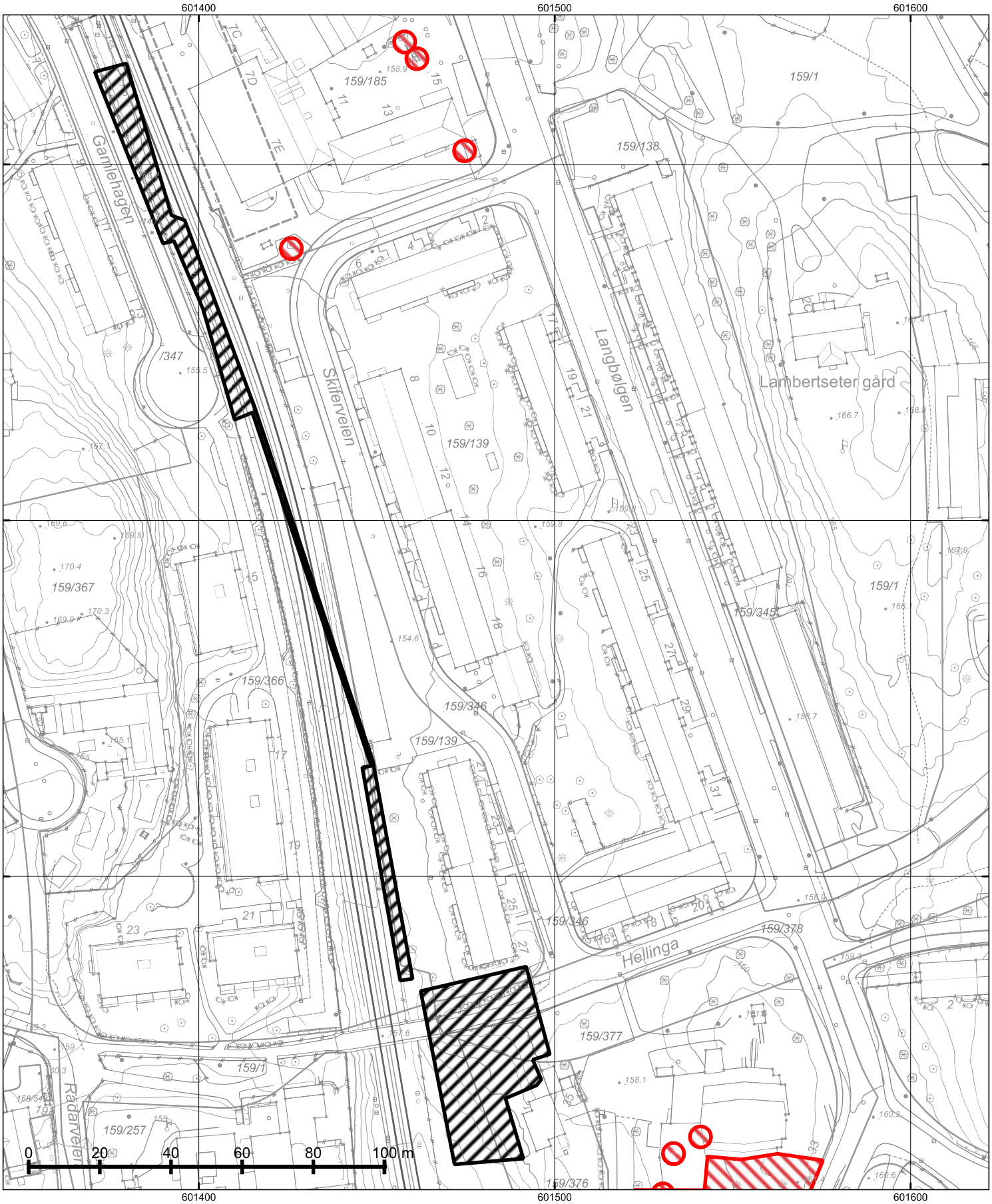
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


601400
601500
601600
6638600
6638500
6638400
Gamlebyen (3702)
Skiftervelen (3700)
Langbølgen (3622)
Hellinga (1638b)
Gangvei,S-2230,12.5 (9239)
Ravnevei
T2
Torg
S-4925, 16.11.16
Felt I
Bolig/forretning/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting/trenings-
senter,helse)/kontor/bevertning/energianlegg
S-4925, 16.11.16
se reg.best.
Parkerings-
plasser
S-4760, 5.2.14
se reg.best
Felles avkj (FA2)
S-4318
Provisoriske
klasseromspaviljonger
424/59(S-438)
Plass for skulptur
29/67(S-438)
Felt Z
Byggeområde
for boliger
818/55(S-438)
se reg.best., S-438
Lambertseter gård
Felt VI
Byggeområde for boliger
818/55(S-438)
se reg.best., S-438
Garasjer 818/55(S-438)
Byggeområde for
off.bygning/
allmennyttig formål
BRA=600 m2, 2 etg.
Vedt.22.12.93(S-3278)
se reg.best.
Felt VII
Byggeområde
for boliger
818/55(S-438)
se reg.best., S-438
Byggeområde for boliger
BRA=6000 m2
4 et.inkl. u.et. eller o.et.
Vedt. 22.12.93(S-3278)
se reg.best.
Turvei E8
544/55(S-438)
Gangvei,544/55
(9266)
Tomt for allmennyttig formål
(skolehage)
S-2426,9.11.79
Kirke
Vedt.2.2.65
Prestebolig
Vedt.2.2.65(S-438)
Frianlegg
S-4760, 5.2.14
Byggegrense
Rives
Maks ges. k 171.4
Maks gesims k 169.4
Maks gesims k 188.7
Maks gesims k 164.4
Underj. anlegg
Gr. for beb.
Fortau
Kjørefelt
Kollektivfelt
Sykkelfelt
Fortau/sykkelfelt
Midtdl. anleggsomr. S-4833
Rabatt
Kantstein
Fortau/kjørefelt
Fortau/kollektivfelt
Kollektivfelt/sykkelfelt
Kjørefelt/sykkelfelt
Kjørefelt/fortau
Kollektivfelt/fortau
Sykkelfelt/kjørefelt
Sykkelfelt/fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

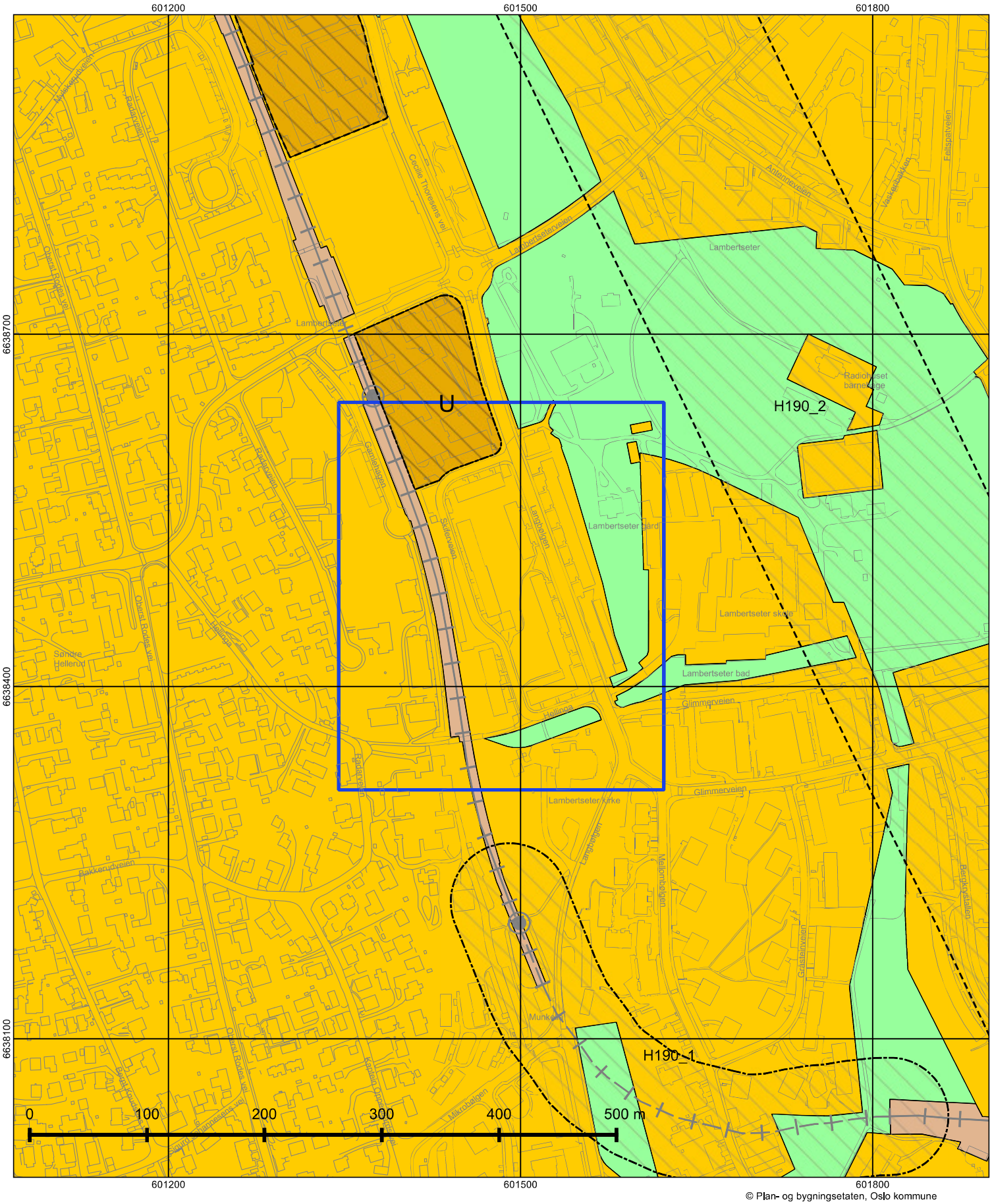
Naturmangfold

– 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: 124222/ 86479641
Adresse: LANGBØLGEN 19
Gnr/Bnr: 159/139

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001774
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: 04.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 124222/86479641
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



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:
Langbølgen 12
Andelsnr. 186 Orgnr. 948976331 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0261

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 41 25 56

E-post: kathrine.pettersen@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