PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SKIFERVEIEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKIFERVEIEN 21, 1151 OSLO

Gnr: 159 Bnr: 139 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	05/05/2026
Utskriftsdato:	05/05/2026
Oppdragsnummer:	99441
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Slipt og lakkert parkettgulv.
2021: Renovering av bad, utført av Bademiljø Experten AS

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2021: Rørfornying i hele borettslaget.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1957, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marthe Cecilie Wisløff
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Marthe Cecilie Wisløff , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 159 Bnr: 139
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16460.4 m²
Hjemmelshaver:	Gamlehagen Borettslag
Adresse:	Skiferveien 21, 1151 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Gamlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	948 976 331
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Marthe Cecilie Wisløff
Andelsnummer:	46

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/05/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 23.04.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	05/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1957

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	64	0	0	8
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	64	6	0	8
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom kjøkken og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, kjøkken og soverom
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 98 cm på balkong.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker og kan føre til alvorlige personskader.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2016, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles sentralfyranlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom og kjøkken.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Det er registrert noe slitasje av innredning/skrog.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i bod, entré og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Laminatgulv i ett soverom. Trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at parkett ble slipt og lakkert i 2026. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel/platekledning, malt tapet, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater i ett soverom. Malt trepanel for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilsautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: entré, bod, kjøkken og bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er observert enkelte løse kontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier renovert i 2021, utført av Bademiljø Experten AS. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260078
Addresse	Skiferveien 21		
Postnr.	1151	Sted	OSLO
Selgers navn	Marthe Cecilie Wisløff		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Sommeren 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble totalrenovert sommeren 2021 av Bademiljøeksperten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kontrakten mellom meg og Bademiljø, samt et dokument etter befaring der de i større grad beskriver arbeid som skulle gjennomføres. Om noen annen dokumentasjon kreves så kan det godt hende jeg kan finne eller få tilsendt dette.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg er ganske sikker på at det ble utført, men kan ikke nok om det til å kunne beskrive det.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet ble ribbet, og det inkluderte alle rør de hadde tilgang til.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler på bad og det ble lagt inn opplegg for vaskemaskin og trøketrommel, som det ikke var nok strøm for i leiligheten fra før.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samme som i dokumentene for oppussing av bad.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var rørfornying i hele borettslaget høsten 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har nok.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det graves akkurat nå etter varme i bakken på andre siden av nabobyggene, som skaper noe støy, men dette er nok ferdig før sommeren.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

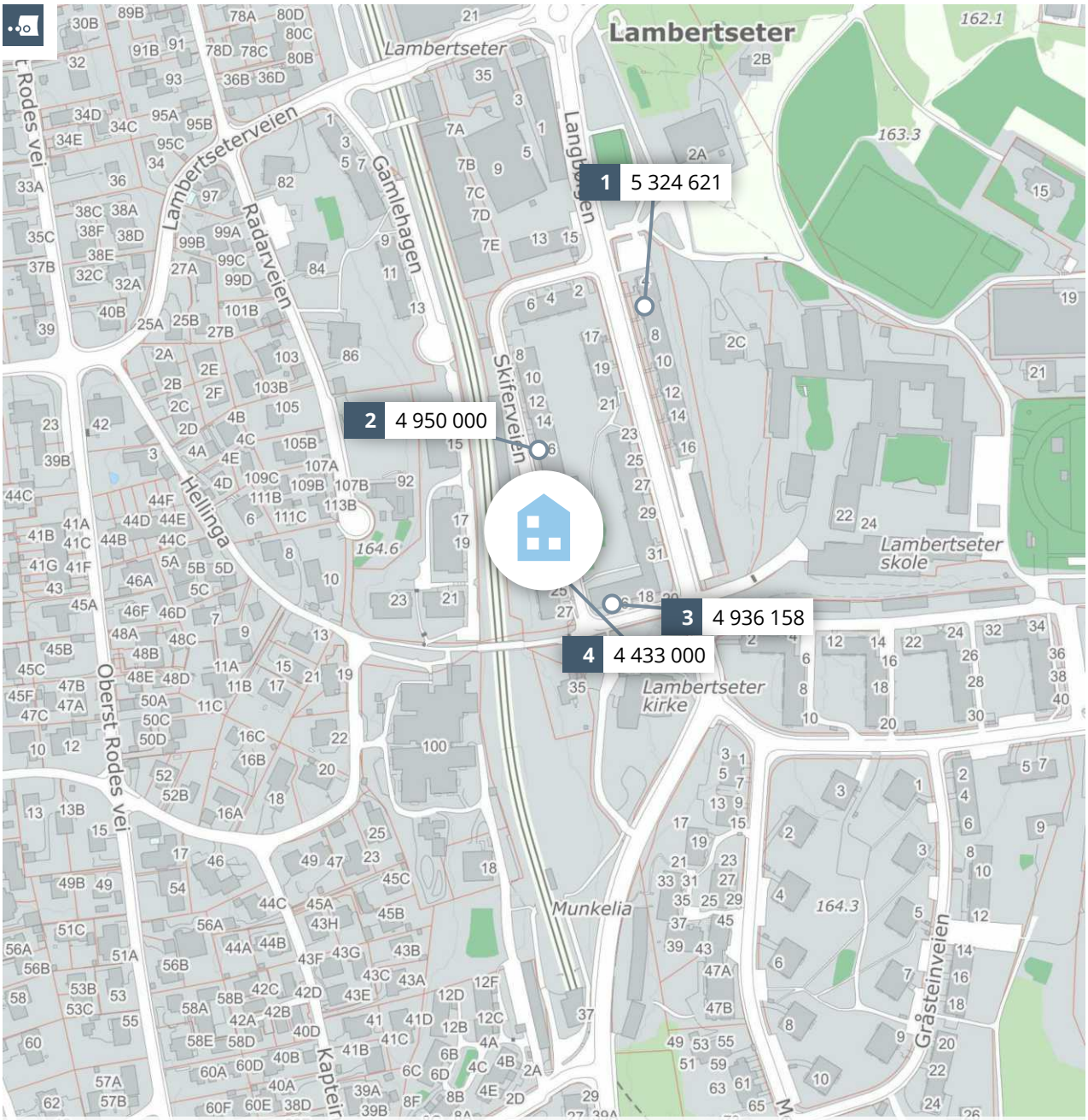
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Marthe Cecilie Wisløff*

Initialer selger:
M C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKIFERVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 16.05.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skiferveien 21, 1151 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 159 BNR 139 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LAMBERTSETER SENTRUM

Verdivurdert til

4 600 000

97 945	4 697 945	73 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	5 817
Formue	31 845
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langbølgen 6 64 m² 1957	1. etg	2 sov		27.10.2025	4 950 000	**5 225 000**	99 621	5 324 621	**83 197**
2	Skiferveien 16 64 m² 1957	1. etg	3 sov		22.07.2025	4 690 000	**4 855 000**	95 000	4 950 000	**77 344**
3	Hellinga 16 54 m² 1957	1. etg	2 sov		08.04.2026	4 400 000	**4 860 000**	76 158	4 936 158	**91 410**
4	Skiferveien 23 65 m² 1956	1. etg	2 sov		28.05.2025	4 390 000	**4 330 000**	103 000	4 433 000	**68 200**

PrivatMegleren Renommé presenterer en lys og velholdt leilighet med sentral beliggenhet på Lambertseter. Boligen har en god planløsning med romslig stue, hyggelig kjøkken med spiseplass, delikat bad renovert i 2021 og to gode soverom. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og leiligheten fremstår som både praktisk og hjemmekoselig.

Leiligheten disponerer to boder i henholdsvis kjeller- og loftsetasje på totalt ca. 6 kvm, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er mulighet for rask overtakelse.

Her bor du med umiddelbar nærhet til Lambertseter senter med et bredt utvalg av butikker, bibliotek, Symra kino og SATS treningssenter. Området har svært gode kollektivforbindelser med både T-bane, buss og taxi i kort avstand fra boligen.

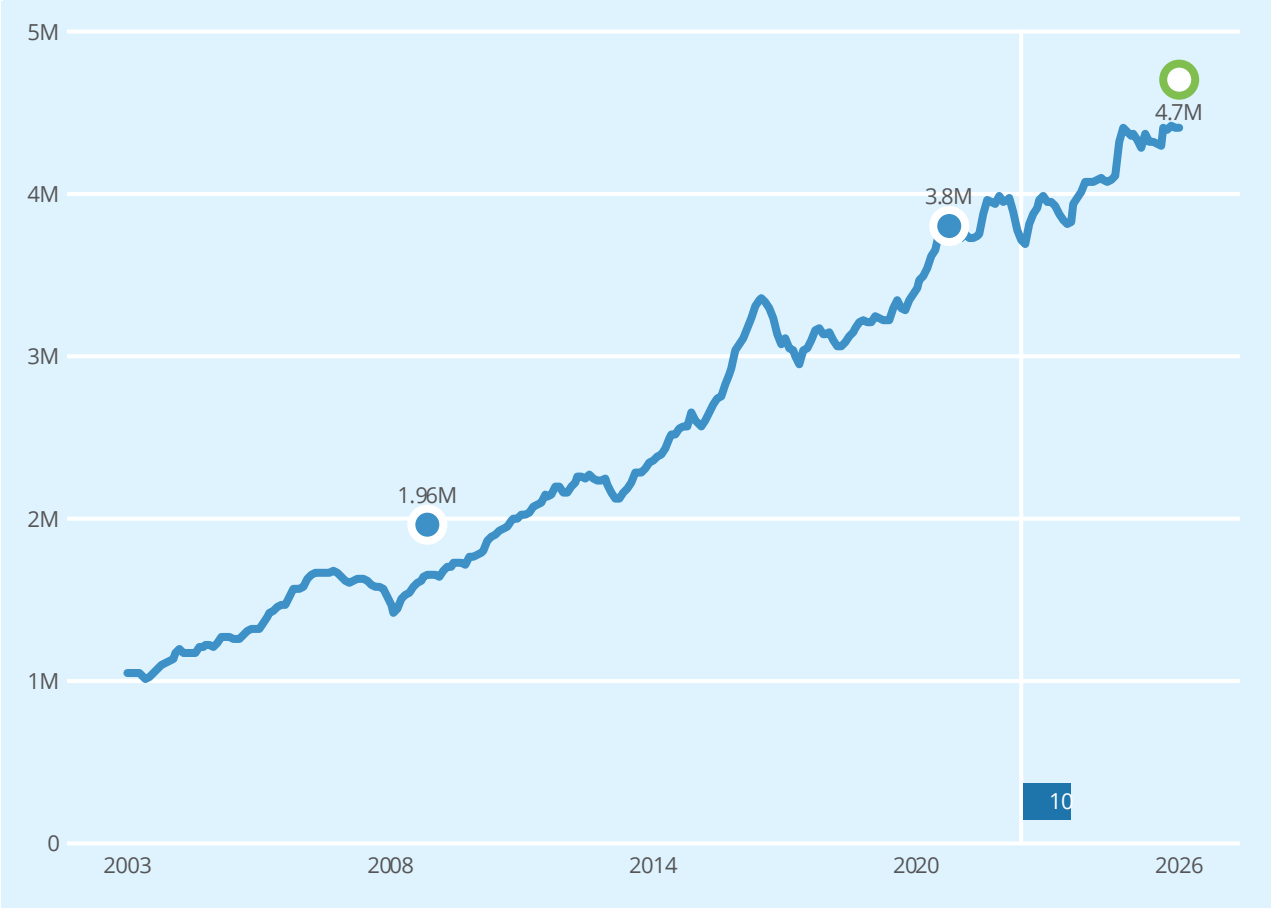
For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet. Det er også kort vei til både Østmarka med milevis av turstier og lysløyper.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.04.2021	22.04.2021	03.08.2021	3 550 000	3 700 000	97 000	3 797 000	
05.09.2009	14.09.2009	19.10.2009	1 800 000	1 900 000	62 000	1 962 000	
18.01.2008		18.01.2008	-	1 550 000	-	1 550 000	11

11 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets nå

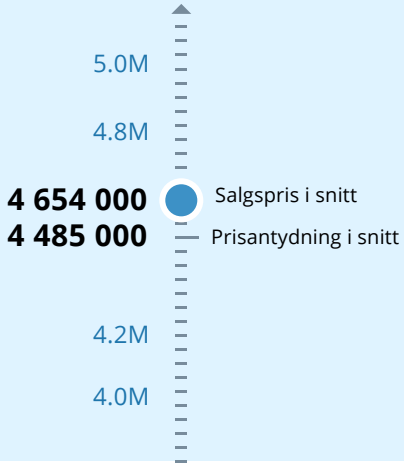
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

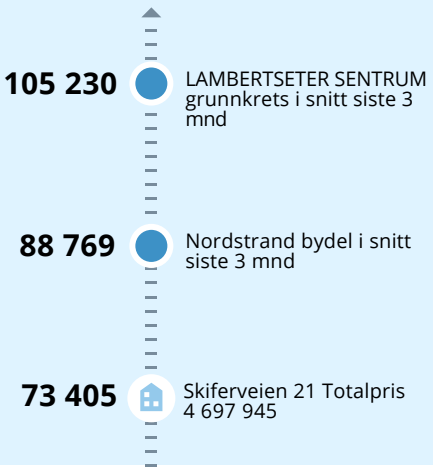
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

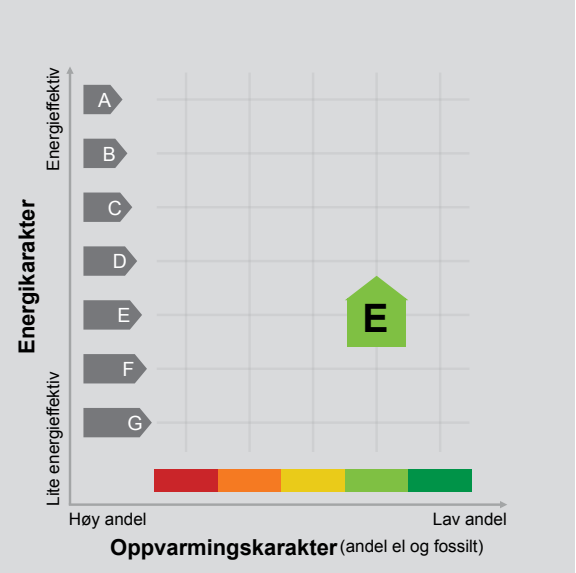
for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1151
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80386095
Merkenummer	Energiattest-2025-211589
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skiferveien 8	80386095	H0101	0	0	47
Skiferveien 21	80386109	H0102	0	0	46

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0,85 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,79 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	220,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	188 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,05
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	230,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	299,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 457 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 958 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 457 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 330 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 127 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 457 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,8 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260078 . Vår ref.: 0092-1-144 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gamlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	948976331
Andelseier:	Wisløff, Marthe Cecilie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	144
Adresse:	Skiferveien 21, 1151 OSLO
Andelsnummer:	46
Gnr.	159
Bnr.	139

Borettsinnskudd: Kr. 6 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713015
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,03%
Restsaldo	28 652 647,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208003143
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,03%
Restsaldo	5 394 654,00
Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 817,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 817,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	286,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 509,-
Annen formue:	31 845,-
Gjeld:	99 945,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713015
Restsaldo:	82 420,29
Kapitalkostnader:	741,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208003143
Restsaldo:	15 524,86
Kapitalkostnader:	100,72
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97 945,15,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: gamlehagen@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, 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 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 92
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 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. Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene
8. Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.
9. Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.
10. Forslag sikker sykkelparkering
11. Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christina Moestue 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 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. 0092 Gamlehagen Borettslag.pdf
2. 0092 Årsregnskap 2024 GAMLEHAGEN BORETTSLAG.pdf
3. S-92 Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 350 000.

Sak 7

Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene

Forslag fremmet av:
Arka Kiron Sen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Lyset utenfor gangdøren ved ringeklokken med navn.

Alle lysene i gangområdene, inkludert trappeoppganger og nedganger.

Belysningen i kjellerområdene.

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene

---

Sak 8

Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Forslag fremmet av:
Laila Bach Svendsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Sak 9

Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.

Forslag fremmet av:
Anja Solberg Hansen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme i mot dette.

Forslag til vedtak

Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.

Sak 10

Forslag sikker sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Anita Vingan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Sikker sykkelparkering

Sak 11

Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Legge på ekstra punkt 5 i §5

§5 Diverse

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

Nytt punkt:

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

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

Det skal også velges valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Michael Angelo Justiniano

  Ønsker å stille til valg.

  Michael Angelo Justiniano har tidligere erfaring fra flere relevante verv. Han uttrykker et behov for økt gjennomføringsevne i det nåværende styret og vil legge vekt på effektiv, tydelig ledelse og god kommunikasjon. Michael Angelo Justiniano stiller krav om lønn for rollen som ekstern styreleder.

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

- Fredrick Nesse Bjerke

  Valgkomiteens innstilling. (tidligere vara)
- Randi Elin Gjerde

  Valgkomiteens innstilling.

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

- n. n.

  Velges på møtet.
- N. N.

  Velges på møtet.

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

- a. a.

  Velges på møtet.
- A. A.

  Velges på møtet.

Sak 13

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:

- Alexander Hallingstad

  Valgkomiteens innstilling.

Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**805 322**	**-3 233 605**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 957 419	5 712 642
Tilbakeføring av avskrivning	16	62 654	59 456
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-108 775
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 564 968	-1 612 792
Innsk. øremerk. bankkto		-20 748	-11 604
Endring depositum garasje		1 500	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 435 857**	**4 038 927**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 241 179**	**805 322**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 789 110	2 460 245
Kortsiktig gjeld	-1 547 931	-1 654 923
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 241 179**	**805 322**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 648 236	21 750 968	23 930 000	24 155 000
Garasjer	10	744 300	349 100	340 000	340 000
Andre inntekter	3	19 652	33 998	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 412 188**	**22 134 066**	**24 280 000**	**24 505 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 496 837	-1 460 055	-1 478 000	-1 437 000
Styrehonorar	5	-608 333	-500 000	-500 000	-485 000
Avskrivninger	16	-62 654	-59 456	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-18 500	-22 425	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-348 455	-330 920	-351 000	-369 000
Konsulenthonorar	7	-550 158	-227 526	-220 000	-220 000
Kontingenter		-71 000	-71 000	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-1 495 230	-1 021 348	-2 220 000	-8 822 000
Forsikringer		-976 751	-785 631	-870 000	-1 044 000
Kommunale avgifter	9	-3 945 748	-3 263 663	-3 809 000	-4 351 200
Energi/fyring	11	-3 795 952	-4 039 076	-3 200 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 031 840	-1 941 836	-2 073 000	-2 156 000
Andre driftskostnader	12	-992 153	-809 313	-914 000	-937 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 393 611**	**-14 532 250**	**-15 786 000**	**-23 173 200**
DRIFTSRESULTAT		**8 018 577**	**7 601 816**	**8 494 000**	**1 331 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	47 417	15 752	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-2 108 575	-1 904 926	-2 373 000	-2 398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 061 158**	**-1 889 174**	**-2 363 000**	**-2 388 000**
ÅRSRESULTAT		**5 957 419**	**5 712 642**	**6 131 000**	**-1 056 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 957 419	317 108		
Reduksjon udekket tap		0	5 395 534		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	144 855	207 509
Miljøbankkonto, øremerket		644 460	547 849
SUM ANLEGGSMIDLER		**40 361 975**	**40 328 018**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 745	1 038
Driftskonto OBOS-banken		2 649 927	2 372 368
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		70 109	50 031
Sparekonto OBOS-banken II		4 063 328	36 808
SUM OMLØPSMIDLER		**6 789 110**	**2 460 245**
SUM EIENDELER		**47 151 085**	**42 788 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		6 274 528	317 108
SUM EGENKAPITAL		**6 310 028**	**352 608**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 315 330	37 880 298
Borettsinnskudd	18	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	19	66 000	64 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	610 196	534 333
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 293 126**	**40 780 731**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 261 993	1 104 529
Skyldige offentlige avgifter	20	127 660	105 355
Påløpte renter		11 113	181 550
Påløpte avdrag		0	124 246
Annen kortsiktig gjeld	21	147 165	139 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 547 931**	**1 654 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 151 085**	**42 788 263**

Pantstillelse	22	49 623 900	49 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-johansen Alexander Hallingstad Adrian Erik Otto Kellner

Marthe Cecilie Wisløff Øyvind Lorentz Stabel

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	23 555 292
Vaskeripenger	118 000
Leie	39 540
Parkering	12 700
Garasje	8 750
Eiendomsskatt	2 100
Forretningslokale	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 736 982**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-66 696
Parkering	-12 700
Garasje	-8 750
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 648 236**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	19 552
Regnskapskorrigering	100
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 652**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 027 373
Overtid	-1 991
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-147 165
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-257 877
Pensjonskostnader innskudd	-27 561
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Bedriftshelsetjeneste	-5 088
Arbeidsklær	-13 446
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 496 837**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 02 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 608 333.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 412, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-55 406
OBOS Prosjekt AS	-418 528
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 084
Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS	-40 140
SUM KONSULENTHONORAR	**-550 158**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-388 232
Drift/vedlikehold VVS	-584 131
Drift/vedlikehold elektro	-165 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 492
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 893
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 566
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 363
Egenandel forsikring	-53 000
Kostnader dugnader	-635
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 495 230**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 101
Vann- og avløpsavgift	-2 868 957
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-1 074 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 945 748**

NOTE: 10
GARASJER

Leieinntekter	744 300
SUM GARASJER	**744 300**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-970 273
Olje/Biomasse	-2 722 674
Andre fyringskostnader	-103 005
SUM ENERGI / FYRING	**-3 795 952**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-63 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 254
Verktøy og redskaper	-31 164
Driftsmateriell	-17 603
Lyspærer og sikringer	-10 710
Renhold ved firmaer	-530 859
Snørydding	-114 039
Andre fremmede tjenester	-38 733
Trykksaker	-9 966
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 412
Andre kontorkostnader	-21 283
Telefon/bredbånd	-8 994
Telefon, annet	-2 235
Porto	-375
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 865
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 891
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-16 512
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-992 153**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 700
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 717
SUM FINANSINNTEKTER	**47 417**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 761 209
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-316 112
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 232
Renter og provisjon på kassekreditt	-29 022
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 108 575**

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
Tilgang 2021	95 625	
Avskrevet tidligere	-57 375	
Avskrevet i år	-19 125	
		19 125
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	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	108 775	
Avskrevet i år	-21 755	
		87 020
Garasjeanlegg		
Kostpris	64 500	
Avskrevet tidligere	-22 575	
Avskrevet i år	-3 225	
		38 700
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	371 060	
Avskrevet tidligere	-352 510	
Avskrevet i år	-18 549	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**0**	**144 855**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-62 654**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2018	-36 801 457	
Nedbetalt tidligere	4 625 635	
Nedbetalt i år	1 439 279	
		-30 736 543
OBOS-Banken		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	295 524	
Nedbetalt i år	125 689	
		-5 578 787
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 315 330**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 290 700
Nedbetalt tidligere	-10 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 301 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-66 000
Avsetning bomiljøtiltak	-610 196
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-676 196**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-70 109
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 551
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-127 660**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-147 165
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147 165**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	36 315 330
TOTALT	**38 616 930**

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

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

Styrets arbeid 2024-2025

1. Økonomi

Styret har fortløpende analysert borettslagets økonomi for å holde utgiftene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi har sikret tilstrekkelige inntekter til å dekke nødvendige kostnader. På grunn av høy inflasjon har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. Styret har hatt som mål å balansere felleskostnadene i tråd med borettslagets faktiske utgifter og økonomiske risiko, og har derfor holdt kostnadene så lave som det har vært forsvarlig ut fra den økonomiske situasjonen.

Borettslaget hadde et positivt resultat for 2024, og styret vil fortsette arbeidet med å holde kostnadene nede også i 2025. Det positive resultatet vil bli benyttet til å styrke borettslagets likviditet, med tanke på store investeringer som står foran oss i nær fremtid.

2. Generelt styrearbeid

I løpet av styreperioden 2024–2025 har styret avholdt 13 styremøter, hvor både små og store beslutninger har blitt behandlet.

Styret har håndtert over 300 henvendelser via Vibbo, inkludert søknader, naboklager, mv.. Flere av disse sakene har krevd omfattende oppfølging, med flere runder kommunikasjon mellom beboere og styret. I tillegg har styret mottatt en rekke henvendelser på e-post og via Facebook Messenger. Styret vil understreke at Vibbo er borettslagets offisielle kommunikasjonskanal, og oppfordrer alle beboere til å bruke denne for henvendelser fremover.

Styret har fulgt opp vaktmesternes arbeid og holdt flere møter både fysisk og over telefon i løpet av perioden.

På grunn av redusert arbeidskapasitet hos enkelte styremedlemmer i store deler av perioden 2024–2025, har styret dessverre ikke fått gjennomført alle de oppgavene vi opprinnelig ønsket.

3. Dørbytter

Det er gjennomført et større arbeid med utskifting av originale dører fra byggeåret, da disse ikke tilfredsstilte dagens brannkrav. Arbeidet omfattet både dører til fellesarealer i kjeller og på loft, samt inngangsdører til flere andelsleiligheter. Samtidig ble låssylindere byttet ut, og et nytt låssystem for kjeller- og loftsdører ble innført.
På grunn av byggtekniske forskrifter måtte smekklåsene på kjeller- og loftsdørene erstattes med vanlige låser, som må låses manuelt etter bruk. Dette følger av Byggteknisk forskrift § 11-13 om utgang fra branncelle, hvor det blant annet kreves at:
«(7) Dør til rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuving. Følgende skal minst være oppfylt:
a. Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.»
Dette innebærer at dersom du forlater en branncelle (f.eks. en kjeller) og oppdager at det brenner i oppgangen, må du kunne ta deg tilbake gjennom døren du kom fra – uten å være avhengig av nøkkel.
I byggeperioden ble det gjennomført ukentlige befaringer av OBOS Prosjekt, samt byggemøter med representanter fra styret annenhver uke. For å sikre at ingen beboere blir økonomisk skadelidende ved å ha byttet inngangsdør til andelsleiligheten i egen regi, har disse beboerne fått mulighet til å søke om refusjon. Refusjonen er begrenset til maksimalt kr 12 500, med en foreldelsesfrist på tre år fra vedtaksdato, i samsvar med generalforsamlingsvedtaket fra 2022.

4. Dialog med utbyggere

I forbindelse med utbyggingen av Bølgelengden har styret hatt løpende dialog med både entreprenøren og kommunen for å ivareta borettslagets interesser. Blant annet har vi arbeidet for å sikre at tomtegrensene blir korrekt fastsatt etter utbyggingen.
Fra sommeren i fjor har vi også håndtert en rotteinvasjon, som var knyttet til søppelhåndteringen ved Lambertseter Senter og til utbyggingsaktiviteten. Dette skapte en del utfordringer, og styret fulgte situasjonen tett.

5. Varmeanlegg i skiferveien

Styret har i perioden gjennomført flere undersøkelser i forbindelse med reklamasjonssaken mot AF Gruppen knyttet til varmepumpeanlegget i

Skiferveien. Det har vært avholdt en rekke møter mellom styrets representanter, AF Gruppen og OBOS Prosjekt for å avklare ansvarsforhold i reklamasjonssaken.
I løpet av reklamasjonsperioden har AF Gruppen gjennomført flere utbedringer og lagt ned betydelige ressurser i forsøk på å få varmeanlegget til å fungere tilfredsstillende. Til tross for dette fungerer varmepumpene fortsatt ikke som de skal. AF Gruppen har nå valgt å avslutte videre utbedringsarbeid.
Styret har vurdert muligheten for å gå videre med saken juridisk, men har valgt å avstå fra dette da en slik prosess potensielt kunne blitt svært kostbar for borettslaget. I stedet har styret vurdert alternative løsninger for varmesystemet, blant annet utskifting til nytt varmepumpesystem kombinert med bergvarme og elkjele. Det er også innhentet tilbud på installasjon av en ny elkjele for å erstatte oljekjelen i Skiferveien, men dette ble vurdert som for kostbart i forhold til de potensielle besparelsene.
Arbeidet med å finne en bedre og langsiktig løsning for å sikre stabil og trygg varmeforsyning vil fortsette. Styret oppfordrer det neste styret til å prioritere dette arbeidet.

6. Rydding av fellesarealer.

Loft- og kjellerryddingen ble gjennomført i begynnelsen av juni 2024. I den forbindelse fikk beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall og gjenstander fra både leiligheter og boder. Et eksternt selskap, Medarbeiderne, ble også leid inn for å hjelpe til med å fjerne rot og skrot fra fellesarealene.
Mengden avfall var imidlertid så stor at selskapet ikke rakk å fullføre ryddingen i alle oppganger. Det står derfor fortsatt igjen skrot i flere fellesarealer. Siden det er kostbart å leie inn ekstern hjelp, oppfordrer styret til at beboerne sammen tar ansvar for å rydde de aktuelle områdene på dugnad ved neste loft- og kjellerrydding. Dersom problemet ikke løses gjennom dugnadsarbeid, må et fremtidig styre vurdere å leie inn et selskap for å ferdigstille ryddingen.
I slutten av august 2024 ble det gjennomført en sykkelrydding i alle oppganger. Beboerne ble bedt om å merke syklene de ønsket å beholde med røde bånd. I perioden mai til juli ble det sendt ut totalt seks meldinger om dette til beboerne gjennom Vibbo, flere av dem med ekstra varsling via e-post og/eller SMS.
Røde bånd ble hengt opp ved anslagstavlen i hver oppgang, og ekstra bånd kunne hentes hos vaktmesterne.

Et eksternt selskap, i samarbeid med vaktmesterne, stod for fjerningen av umarkerte sykler. Tjenesten var kostnadsfri for borettslaget mot at selskapet fikk overta syklene. Styret valgte denne løsningen fremfor å la beboerne hente umarkerte sykler i ettertid, da vi vurderte at en slik ordning kunne skape konflikter og uklar ansvarsfordeling i borettslaget.

7. Oppfordringer til neste styre

Avtroppende styre oppfordrer det kommende styret til å prioritere arbeidet med å finne en endelig løsning på varmeanlegget i Skiferveien i neste styreperiode. I tillegg anbefaler vi at tiltak mot måker installeres høsten 2025. Dette arbeidet bør ikke utsettes til vinteren, da snø på takene gjør installasjon vanskelig, eller til våren, når måkene begynner å etablere reir.
Styret vil også informere om at borettslaget har to innvilgede søknader om støtte fra Oslo kommune og Enova. Den første gjelder støtte til installasjon av solcellepaneler på takene. På grunn av fallende strømpriser og et forventet ytterligere prisfall, samt behov for fremtidig oppgradering av takene, vurderes ikke dette tiltaket som aktuelt per nå. Den andre søknaden gjelder støtte til installasjon av elbilladere i borettslaget. Dette vurderes som aktuelt å gjennomføre i løpet av det nærmeste året.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
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.

Protokoll til årsmøte 2025 for GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 69
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

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

7. Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene

Fremmet av: Arka Kiron Sen

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

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

Lyset utenfor gangdøren ved ringeklokken med navn.

Alle lysene i gangområdene, inkludert trappeoppganger og nedganger.

Belysningen i kjellerområdene.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

8. Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Fremmet av: Laila Bach Svendsen

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

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

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag fra Borgny Vestli: Samme som opprinnelig forsalg men med følgende tillegg: Styret går inn som prosjektledere for utbedring av garasjer, inkludert maling/skraping og utskifting av kledning.

9. Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.

Fremmet av: Anja Solberg Hansen

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

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

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

Styret anbefaler å stemme i mot dette.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag sikker sykkelparkering

Fremmet av: Anita Vingan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Legge på ekstra punkt 5 i §5

§5 Diverse

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

Nytt punkt:

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

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

12. Valg av tillitsvalgte

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

Det skal også velges valgkomite.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Michael Angelo Justiniano

Følgende stilte til valg:
Michael Angelo Justiniano

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Elin Gjerde
Anine Naomi Schie

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lediona Kiato
Anja Solberg Hansen

Følgende stilte til valg:
Lediona Kiato
Anja Solberg Hansen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Stabel

Følgende stilte til valg:
Øyvind Stabel

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Hallingstad

Følgende stilte til valg:
Alexander Hallingstad

Protokollen er signert av

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 157.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Michael Angelo Justiniano.

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

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

4. Nytt varmeanlegg på østsiden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QES

bankID

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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 for Gamlehagen Borettslag

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

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

§ 1 Alminnelige ordensregler

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

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

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

§3 Renhold og søppel

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

§4 Bruksoverlating

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

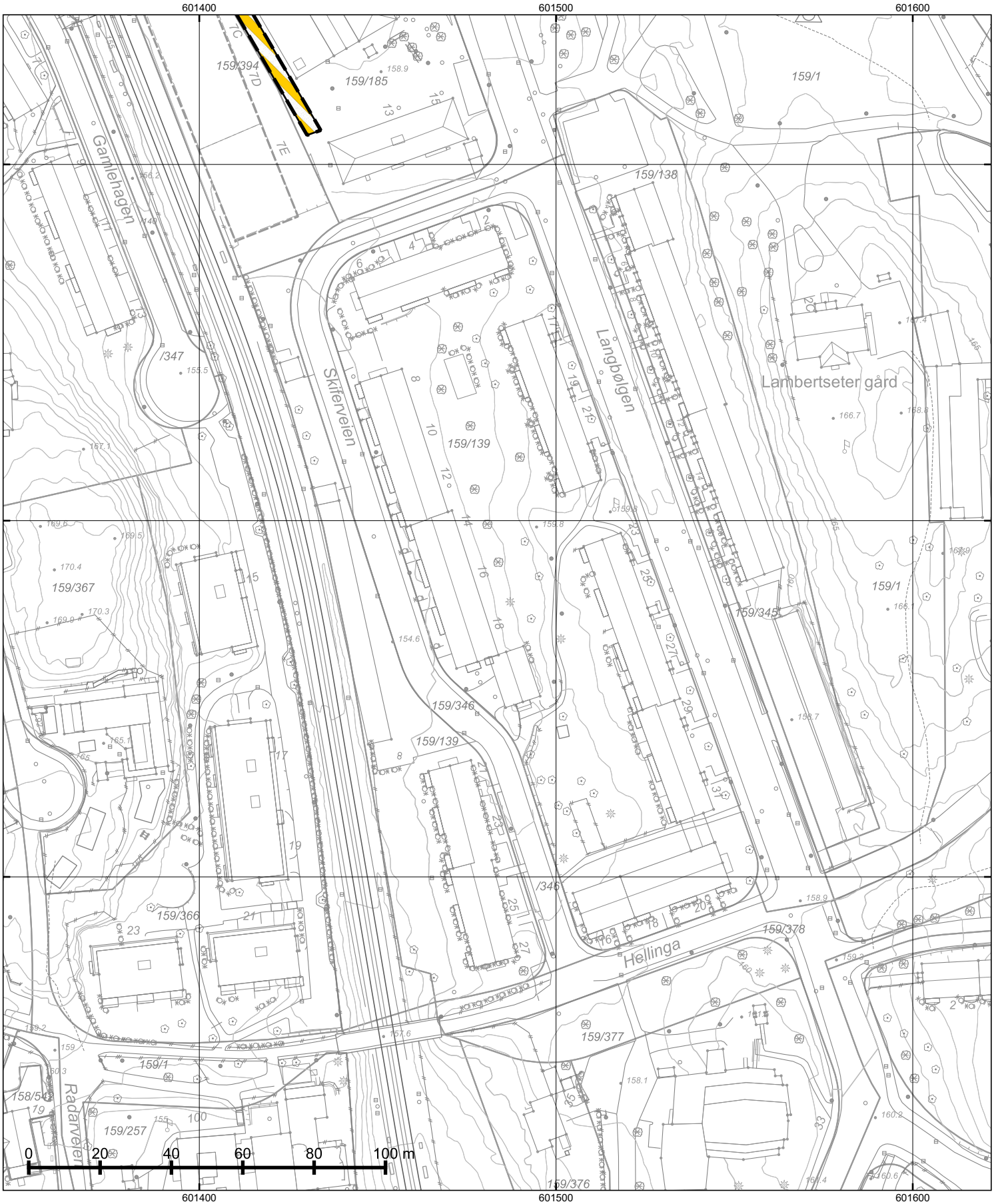
§5 Diverse

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

§6 Dyrehold

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

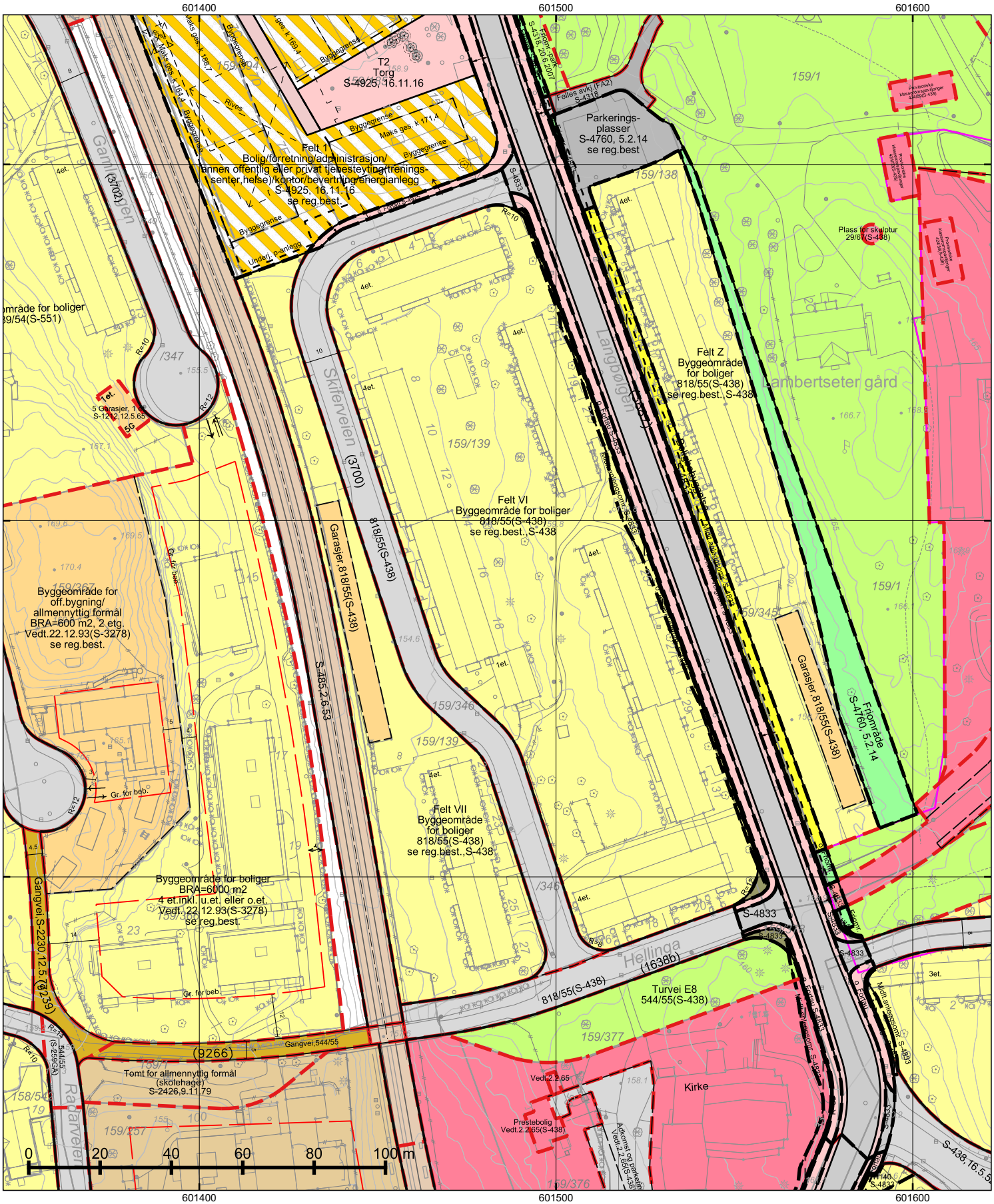
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157504/ 86532336
Adresse: Hellinga 16
Gnr/Bnr: 159/139
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


601400
601500
601600
6638600
6638500
6638400
T2
Torg
S-4925, 16.11.16
Felt 1
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
Felt Z
Byggeområde
for boliger
818/55(S-438)
se reg.best., S-438
Felt VI
Byggeområde for boliger
818/55(S-438)
se reg.best., S-438
Felt VII
Byggeområde
for boliger
818/55(S-438)
se reg.best., S-438
Byggeområde for
off.bygning/
allmennyttig formål
BRA=600 m2, 2 etg.
Vedt.22.12.93(S-3278)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
BRA=6000 m2
4 et.inkl. u.et. eller o.et.
Vedt. 22.12.93(S-3278)
se reg.best.
Garasjer 818/55(S-438)
Frioområde
S-4760, 5.2.14
Turvei E8
544/55(S-438)
Tomt for allmennyttig formål
(skolehage)
S-2426,9.11.79
Kirke
Prestebolig
Vedt.2.2.65(S-438)
Lambertseter gård
Plass for skulptur
29/67(S-438)
Gamlevn.(3702)en
Skiferveien (3700)
Langbølgen (3697)
Hellinga (1638b)
Ranaveien
Gangvei,S-2230,12.5 (3739)
Gangvei,544/55
818/55(S-438)
S-4833
S-4853
S-4853,2.6.53
Garasjer 818/55(S-438)
Frioområde
S-4760, 5.2.14
Felles avkj (FA2)
S-4318
Kjørefelt S-4833
Fortau S-4833
Midtdelanlegg S-4833
Kantsteinsanlegg S-4833
Fortau S-4833
Kjørefelt S-4833
Midtdelanlegg S-4833
Fortau S-4833
Kjørefelt S-4833
Kantsteinsanlegg S-4833
Fortau

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

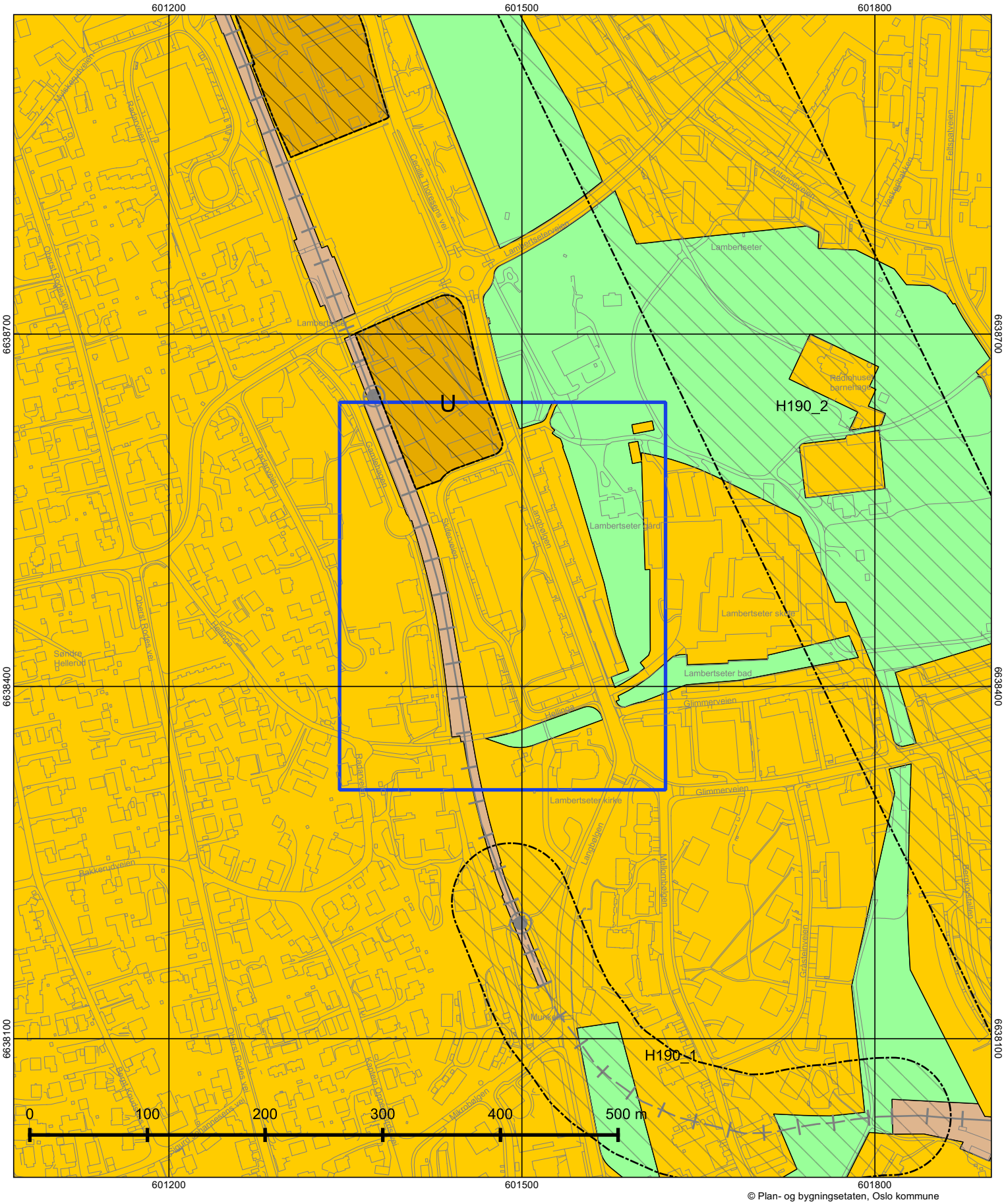
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157504/86532336
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4833

HOVEDSYKKELRUTE I LANGBØLGEN MELLOM LAMBERTSERVEIEN OG NORDSTRANDVEIEN.
Detaljregulering

Vedtaksdato: 20.05.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201200590
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBØLGEN PÅ LAMBERTSETER
mellom Lambertseterveien og Nordstrandveien

§ 1 Avgrensning
Regulert område er vist på plankart merket OIS-201200590, datert 01.10.2013, og revidert 22.10.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privattjenesteyting

Grønnstruktur:
- Friområde

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veigrunn -teknisk anlegg
- Annen veigrunn -grøntareal

Hensynssone:
- (H-140) - frisiktsone

Bestemmelsesområde:
- Midlertidig rigg og anleggsområde

§ 3 Midlertidig anleggsområde
Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet, skal området være ryddet og istandsatt og midlertidig regulering faller bort.

§ 4 Holdeplasser
Innenfor arealer regulert til kjørevei kan det etableres holdeplasser for buss.

§ 5 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming legges til grunn ved den videre detaljeringen av tiltakene; med vekt på dekke, kanter/terskler, synlighet, mv.

§ 6 Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur
Arealene gis reguleringsbestemmelser som den til enhver tid tilliggende plan.

§ 7 Frisiktsone
Sikthindrende vegetasjon, gjenstander, skilt eller konstruksjoner skal ikke forekomme innenfor de frisiktlinjene merket i plankartet.

§ 8 Overvann
I anlegget innarbeides lokal overvannshåndtering.

§ 9 Utforming
Ved prosjektering og gjennomføring skal det legges opp til i størst mulig grad å bevare veiens hovedpreg og de strukturelle kvalitetene av kulturhistorisk interesse, som tidstypiske forhager til blokkbebyggelsen langs Langbølgen mellom Skiferveien og Hellinga, naturterreng med fjellknauslandskap mot Lambertseter kirke, og større trær. Vegetasjon som ikke hindrer gjennomføring av tiltaket skal søkes bevart, og skal sikres i anleggsperioden. Ved inngrep i forhager skal beplantning og utforming gjenetableres så langt det er mulig.

§ 10 Dokumentasjonskrav
For strekningen mellom Skiferveien og Munkelia T-banestasjon skal det sammen med rammesøknad sendes inn landskapsplan som viser detaljert opparbeidelse og utforming. Planen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, terrengbehandling, murer og gjerder.

Det skal utarbeides marksikringsplan for den delen av Lambertseter kirkepark mot Langbølgen som omfattes av registrert biologisk mangfold, naturtype klasse A - nasjonal verneverdi. Planen skal også vise og beskrive hvordan naturmangfold og terreng ivaretas under byggeperioden.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015, sak 111. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

81855

Gnr.159 bnr.1,Lambertseter sentrum.

81855 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1955

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195502825

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-438, S-485

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
HELLINGA 16

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532336
9190094

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 139

Vi viser til bestilling av 20260507 for HELLINGA 16.

GNR. 159 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1954.

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

16471 m²

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

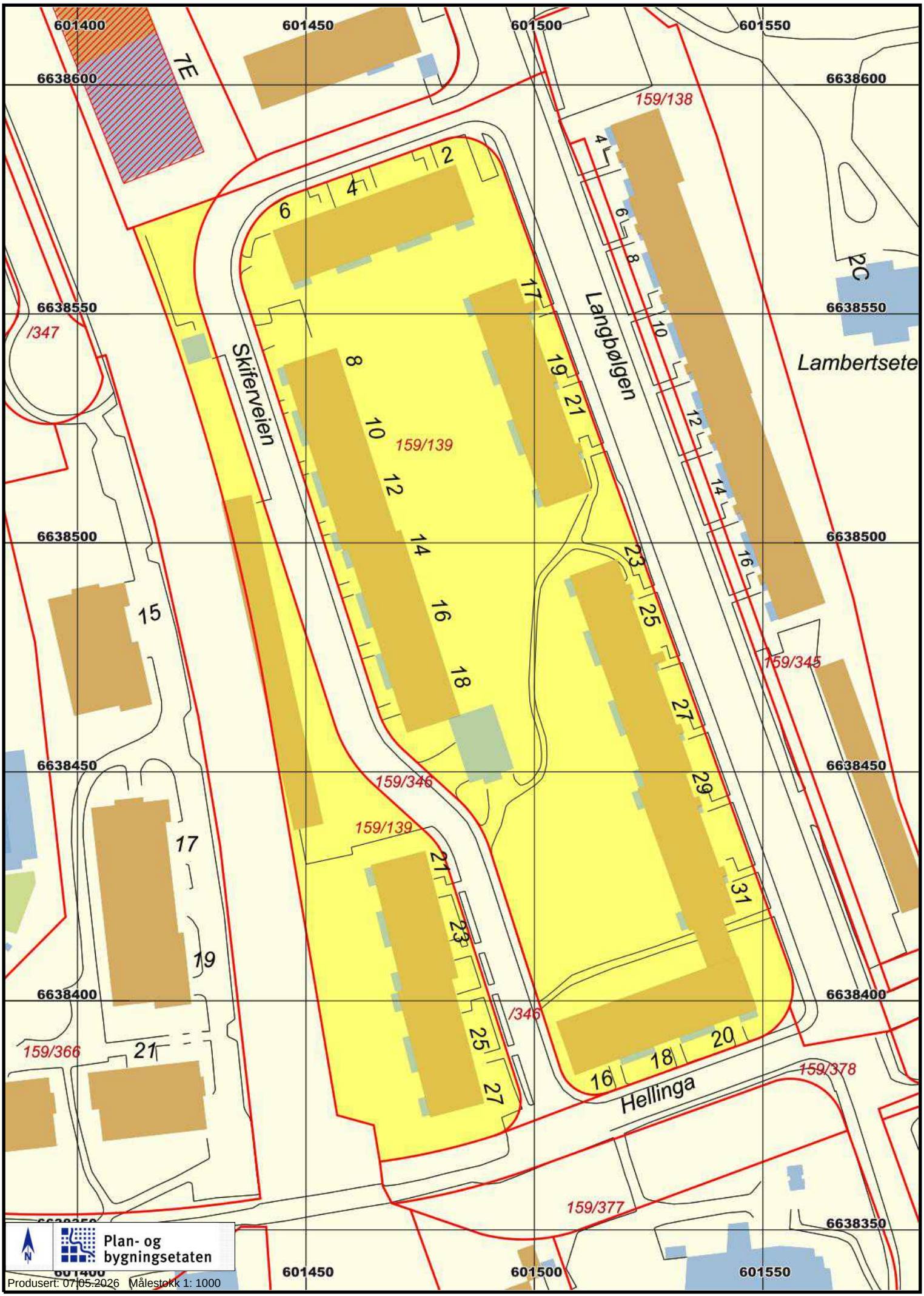
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


601400
601450
601500
601550
6638600
6638550
6638500
6638450
6638400
6638350
7E
2C
159/138
159/139
159/345
159/346
159/347
159/366
159/377
159/378
/346
Skiferveien
Langbølgen
Hellinga
Lambertsete
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 31.8.1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 1, blokk 5, Skiferveien 21,23,25,27, Lambertseter.

Journalnr.
54/3563.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.11.1961.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag.

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

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, c/o Fagbygg A/S, Kr.Augustsgt. 6, Oslo.
Murmester Kr. Olsen, " " " .

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

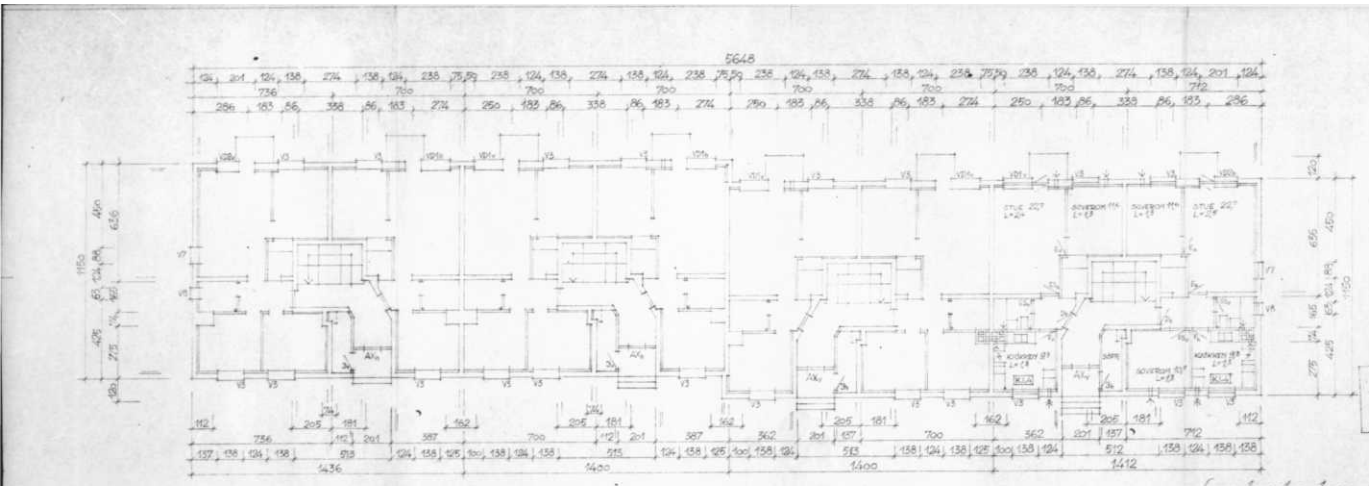
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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. –

03563



BL. NR. 25 A

Lambertseter senterum – syd,
PLAN 1. ETASJE M. 1:100

ARKITEKTENE * RINNAN * TVETEN * ØLBIØRNSEN *

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Gnr.	J.nr.
Skiferveien 21-27	Gnr.159,bnr.139	84/1869

Byggherre

Gamlehagen Brl.
v/Wiggo Tanding
Hellinga 20

1151 OSLO 11

Ansvarshavende

Steen G. Andresen
Refsnesstranda 15

1500 MOSS

AS/BS

Dato

15.oktober 1984. .

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt

fung. Bygningsinspektør
A.Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Gamlehagen Borettslag v/OBOS
Postboks 8328 Hammersborg

0179 OSLO

Brandtzæg, Stig
Kr.Stensrud Og Søn P.B.18

0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101750	93/1103

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	12. januar 1993

Arbeidssted : 159/0139 Skiferveien 21-27
Byggherre : Gamlehagen Borettslag v/OBOS, Postboks 8328 Hammersborg, 0179 OSLO
Arbeidets art: BALKONGER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

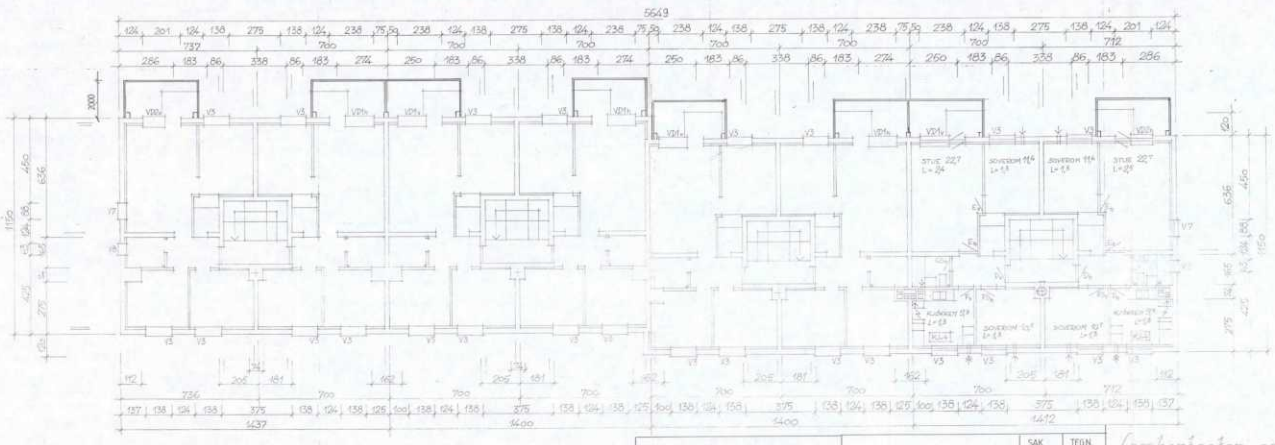
NB! Det forutsettes at resterende del av arbeidet med innglassing av balkongene blir utført i henhold til godkjente tegninger samt approbasjonsbetingelser.

Kopi: Mary Rita Johnsen Formann i Brl.
Hellinga 16
1151 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II



MOTTATT
16 DES 1991

4

159/139 SKIFERVN. 21-27, OSLO

SAK	TEGN.
8925	3

Lambertseter sentrum – syd,
ETASJEPLAN
M. 1:100
ARKITEKTENE • RINNAN • TVETEN • DØLSBØRDSEN A/S

A

BL.NR. 5

0905-92-226

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 159 Bnr.: 139 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hellinga 16
Gatenr:	12883
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Hellinga 18
Gatenr:	12883
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Hellinga 20
Gatenr:	12883
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 17
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 19
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 21
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 23
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 25

Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 27
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 29
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Langbølgen 31
Gatenr:	14120
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1150 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 2
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 4
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 6
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 8
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 10
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 12
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 14
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 16
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 18
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 21
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 23
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 25
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Skiferveien 27
Gatenr:	16458
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1151 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:10.04.2026 kl. 11.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/80713-1/105 09.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 596 716 Omsetningstype: Uoppgitt GAMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR: 948 976 331 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1959/13922-1/105 10.11.1959	OBLIGASJON Beløp: NOK 2 315 500

	Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1985/14416-1/105 13.03.1985	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1984/51455-1
2000/38037-1/105 03.07.2000	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/38027-1
2001/5637-1/105 30.01.2001	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/5635-1
2002/12026-1/105 22.02.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/12025-1
2008/472070-1/200 11.06.2008	OBLIGASJON Beløp: NOK 6 700 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON 13922/1959 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/1476365-1/200 23.11.2021 21:00	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 2 301 700 Panthaver: Felleskapet som innskyttere jf. borettslagsloven § 2-11 LØPENR: 14769698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/107170-1/200 27.01.2022 14:55	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 42 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/1243552-1/200 07.11.2023 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1957/4952-1/105 29.04.1957	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/80713-2/105 09.12.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/30181-1/105 10.05.2002	ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 15

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 30

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 45

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 60

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 366 FNR: 0 SNR: 74
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1954/14869-1/105 13.11.1954	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948976331 Andelsnr.: 46

GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 10.04.2026 kl. 11.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/944812-1/200 03.08.2021 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 3 700 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg WISLØFF MARTHE CECILIE IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1103564-1/200 15.02.2024 12:39	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 400 000 PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417192-1/201 REGISTRERE NY
14.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/14869/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:45

13 NOV 1954 14869

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll side
Tekst: » ø 32 » 32
J.-nr. 614 b - 1953/54.

År 195 4, den 9. oktober ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 159, bruksnr. 1.

Forretningen var rekvirert av boligrådmannen på vegne av A/S Ekebergbanen som har grunnbokshjemmel til gnr. 159,bnr.1.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør A. Bleken.

Kartvitne var A. Østerklev.

Forretningen ble etter konferanse med rekvirenten holdt som kontorforretning da parsellens grenser er bestemt ved byplankontorets godkjente plan.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er fastlagt i samsvar med byplankontorets godkjente plan. Mot øst er parsellen målt til kant regulert Langbølgen og mot sør til midt regulert vei.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 159,bnr.1: 76,00, mot øst til kant regulert Langbølgen: etter en cirkelbue med radius 389,25 og kordelengde: 37,32 - videre rett 180,71, mot sør til midt regulert vei: 59,61 - videre etter en cirkelbue med radius 300 og kordelengde 37,33, mot vest til grunn for Lambertseterbanen av gnr. 159, bnr. 1: 13,50-8,29 - 90,76 - videre etter en sirkelbue med radius 507,50 og kordelengde 103,48 - videre rett 5,06.

Arealet utgjør 18869.- kvadratmeter som trekkes fra gnr. 159, bnr. 1 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 159, bruksnr. 139.

Forretningen sluttet den 25. oktober 1954.

Eugen Lund.

A. Bleken

A. Østerklev.

Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Chr. Christensen

Distriktsingeniør
Østre distrikt

Stempelmerke kr. 5,-
Kassert 2/4-1957
av Oslo Lysverker.

29 APR 1957 4/95-2

Erklæring.

Undertegnede ~~eier~~ fester av g.nr. 159, b.nr. 138, 139 og 140, Radarveien, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til vederlagsfritt å sette opp og ha stående en transformatorkiosk, plasert som vist på vedlagte situasjonsplan.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 19. mars 1957.

OSLO BOLIG OG SPAREBANK (OBOS)
på vegne av et stiftende datterselskap.

Jeg bekrefter ved dette at underskriverne har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Verdi kr. 250,-
OSLO LYSVERKER
Johan Bergan

Dagbokført
09.DEC.86 080713

BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

GAMLEHAGEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 159
bnr. 138, 139 og 140
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 596 716,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 13. november 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Mary Rita Johnsen /s/ Arild Simonsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 13. november 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M. N. A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

R: Seniorbo as
v/Lise
Kjørboveien 30
1337 Sandvika

Doknr: 30181 Tinglyst: 10.05.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 30181
10 MAI 2002
OSLO SKIFTERETT
OG PANTEREMBETE

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr: **159** bnr: **366** Adresse : **Gamlehagen 15- 23, 1151 Oslo**

og eier av gnr : **159** bnr: **139** Adresse : **Skiferveien 21 –27, 1151 Oslo**

er følgende overenskomst opprettet :

Eier av gnr 159 bnr 366 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 159 bnr 139.
Ledningene legges etter følgende tracè :
Krysser under T- banen i retning fra vest til øst , ca 5 m sør for garasje langs T-banen i Skiferveien, herfra i retning østover ca 12 m frem til krysning av offenlige hovedledninger, med tilknytning til disse i avstand ca 4 m nord for nordvestre hjørne på Skiferveien 21.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur, oppfylling etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.
Tilknytning til offentlige hovedledninger skal anmeldes til og godkjennes av Vann- og avløpsetaten. Søknadspliktige byggetiltak skal anmeldes til og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.
Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt. Omkostninger ved beskyttelse av ledninger er ledningseiers ansvar.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstracèen i den stand det var før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Dersom det oppstår tvist vedrørende denne overenskomsten som ikke lar seg løse i minnelighet, avgjøres dette ved de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

Dato: 21/12-01

Sign: Lise Aas

Byggholt as
Org. nr 829 350 122
Eier av gnr 159 bnr 366
(Ledningseier)

Dato: 28/12-01.

Sign: Mary Rita Johnsen
Styreleder

Gamlehagen Borettslag
Org. nr
Eier av gnr 159 bnr 139
(Grunneier)

Foretaksnr: 948 976 331

Nestleder – Thore Hyberg

THORE HYBERG

Doknr: 1243552 Tinglyst: 07.11.2023
STATENS KARTVERK

14379581

AVTALE

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**

(heretter kalt **Avtalen**)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

inngått mellom:

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Gamlehagen Borettslag

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 159, bnr. 139 i Oslo kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

14379581

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Grunneier, med mindre dette er til Nettselskapets eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 50 m
b) Trasébredde ca.: 1,0 m
c) Minimum overdekning ca.: 0,4 m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 2 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Kabelanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr 0,00

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

14379581

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 06.09.2023 med inntegnet Kabelanlegg

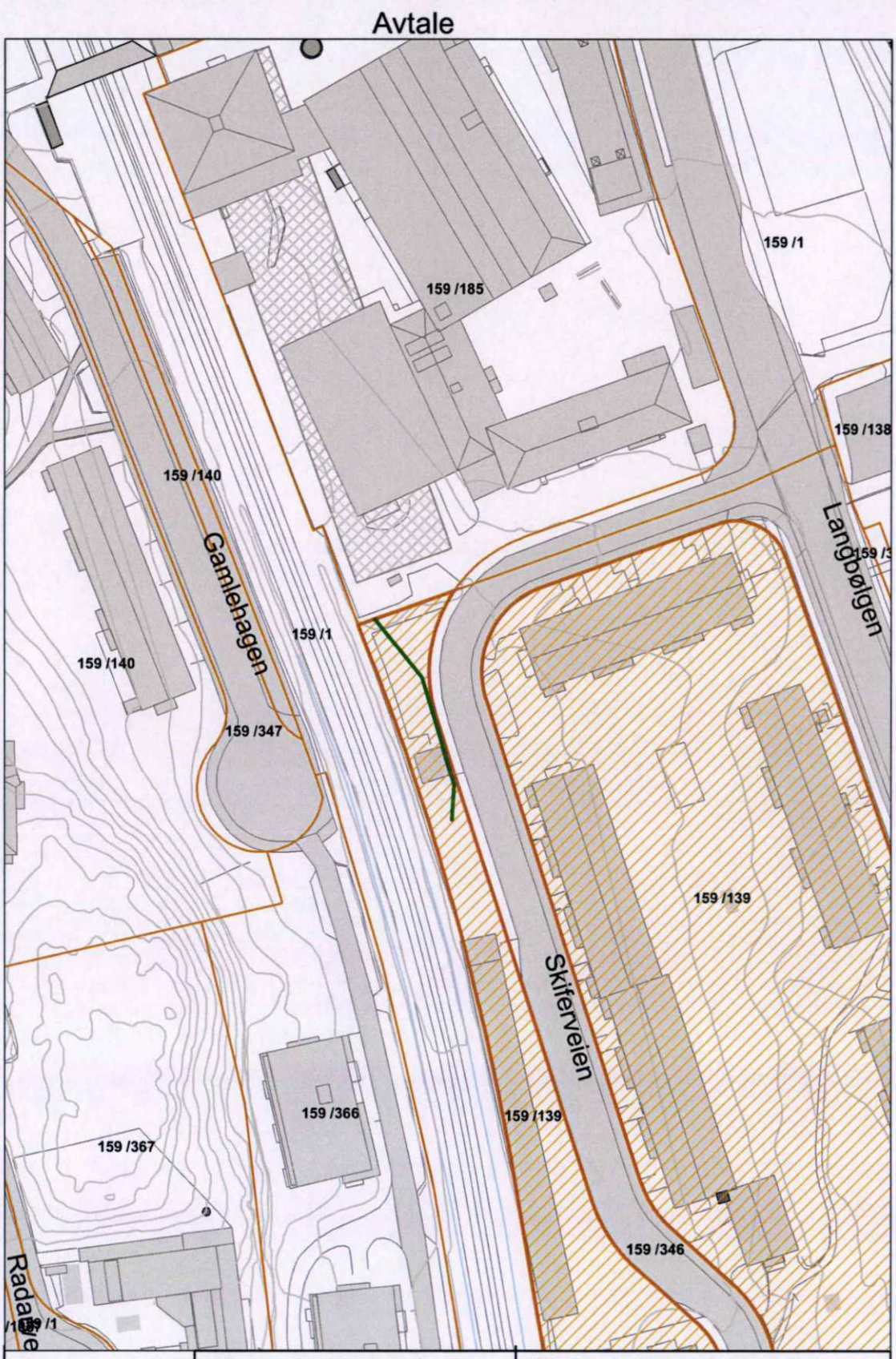
Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:	Oslo	Dato:	29/9-23	Sted:		Dato:	7/9-23

Grunneier 1 signatur:		**Elvia AS**	
(Blokkbokst.):	MARIE JOHNSEN	NO 980 489 698 MVA	
Personnr/org.nr.:	948976331		
Grunneier 2 signatur:			
(Blokkbokst.):	MARTE HARS	Saksbehandler:	
Personnr/org.nr.:	948 976 331	(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY

Grunneier opplyser om:

Erstatning utbetales til kontonummer: [redacted]



Elvia	**Adresse,kommune,Gnr/Bnr:** Skiferveien, Oslo, 159/139	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
	Dato: 06.09.2023 / **Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** Thor-Egil Sørby / N

Skatteetaten

Dato
12.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 976 331 Andelsnr 46

Eiendommens adresse:

Skiferveien 21, 1151 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 304 793
Som sekundærbolig:	kr 5 219 173

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skiferveien 21

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	18 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mellombølgen Linje 75C	3 min 0.3 km
Munkelia Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	18 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.8 km

BARNEHAGER

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 72 barn	5 min 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter Senter	2 min
Meny Lambertseter	6 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	4 min
Boots apotek Lambertseter	5 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	4 min
Mikrobølgen ballplass	7 min
SATS Lambertseter	4 min
EVO Lambertseter Senter	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

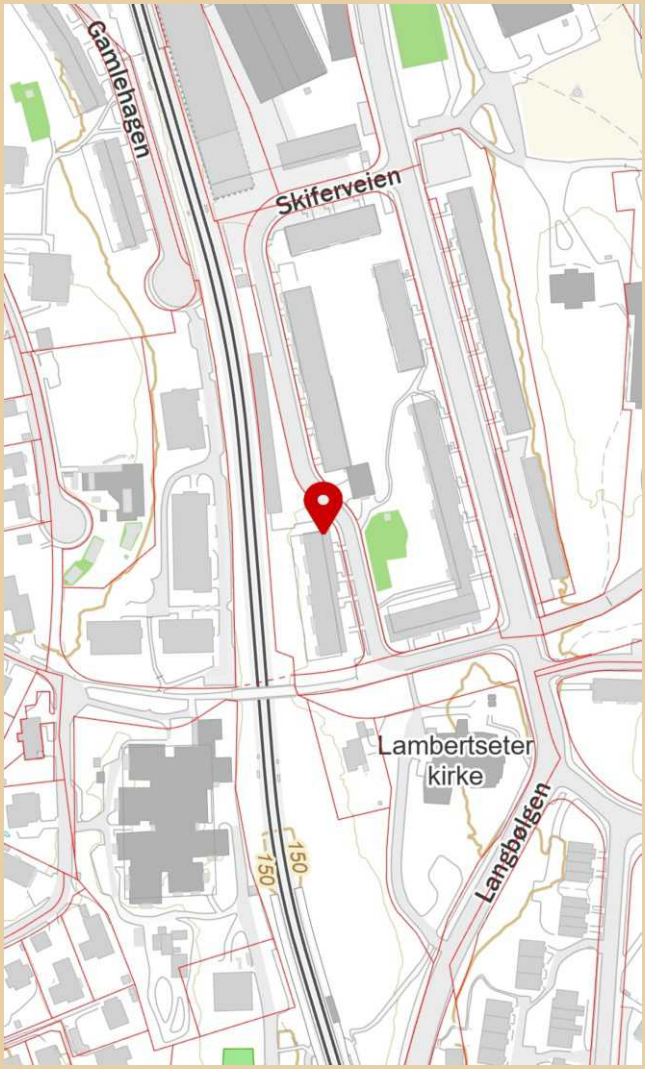
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skiferveien 21, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 139, andelsnr. 46 i GAMLEHAGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
