PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SKIFERVEIEN 18

Vedlegg

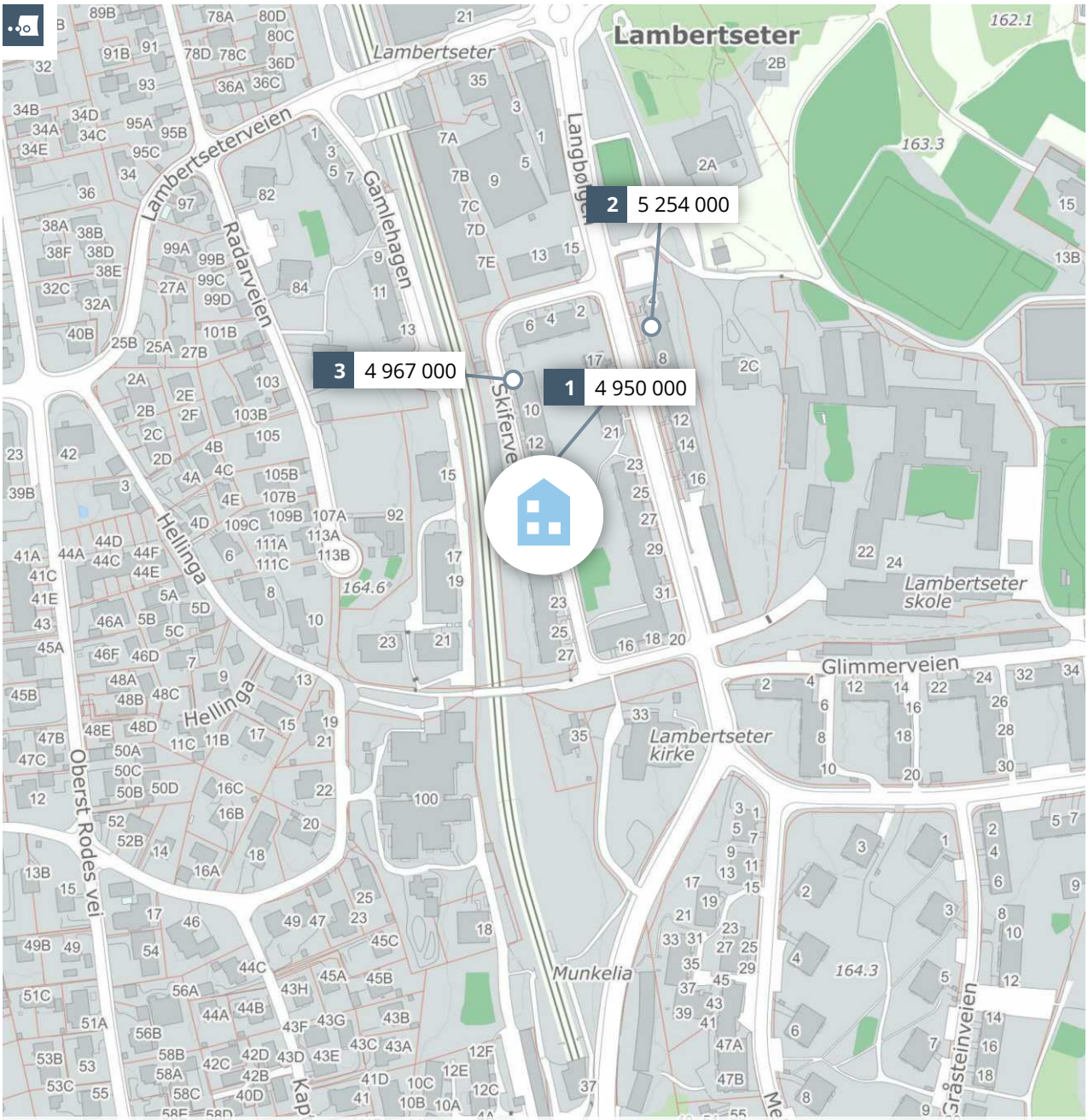
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SKIFERVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skiferveien 18, 1151 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1956

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

Verdivurdert til

4 500 000

105 000	4 605 000	70 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 938
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skiferveien 16				22.07.2025	4 690 000	**4 855 000**	95 000	4 950 000	**77 344**
	64 m²	1957	1. etg	3 sov						
2	Langbølgen 6				16.06.2025	5 150 000	**5 150 000**	104 000	5 254 000	**82 094**
	64 m²	1957	4. etg	2 sov						
3	Skiferveien 8				23.04.2025	4 490 000	**4 860 000**	107 000	4 967 000	**76 415**
	65 m²	1956	4. etg	2 sov						

Lys og gjennomgående endeleilighet på Lambertseter. Boligen holder en gjennomgående fin standard og oppleves velholdt og innbydende. Fra stuen er det adkomst til solrik sydvendt balkong med hyggelig utsyn og plass til diverse utemøbler. Leiligheten består av stue, kjøkken, 2 stk soverom, bad og entrè. Fin intern beliggenhet i byggets 4.etg. Godt med lagringsplass i 2stk boder.

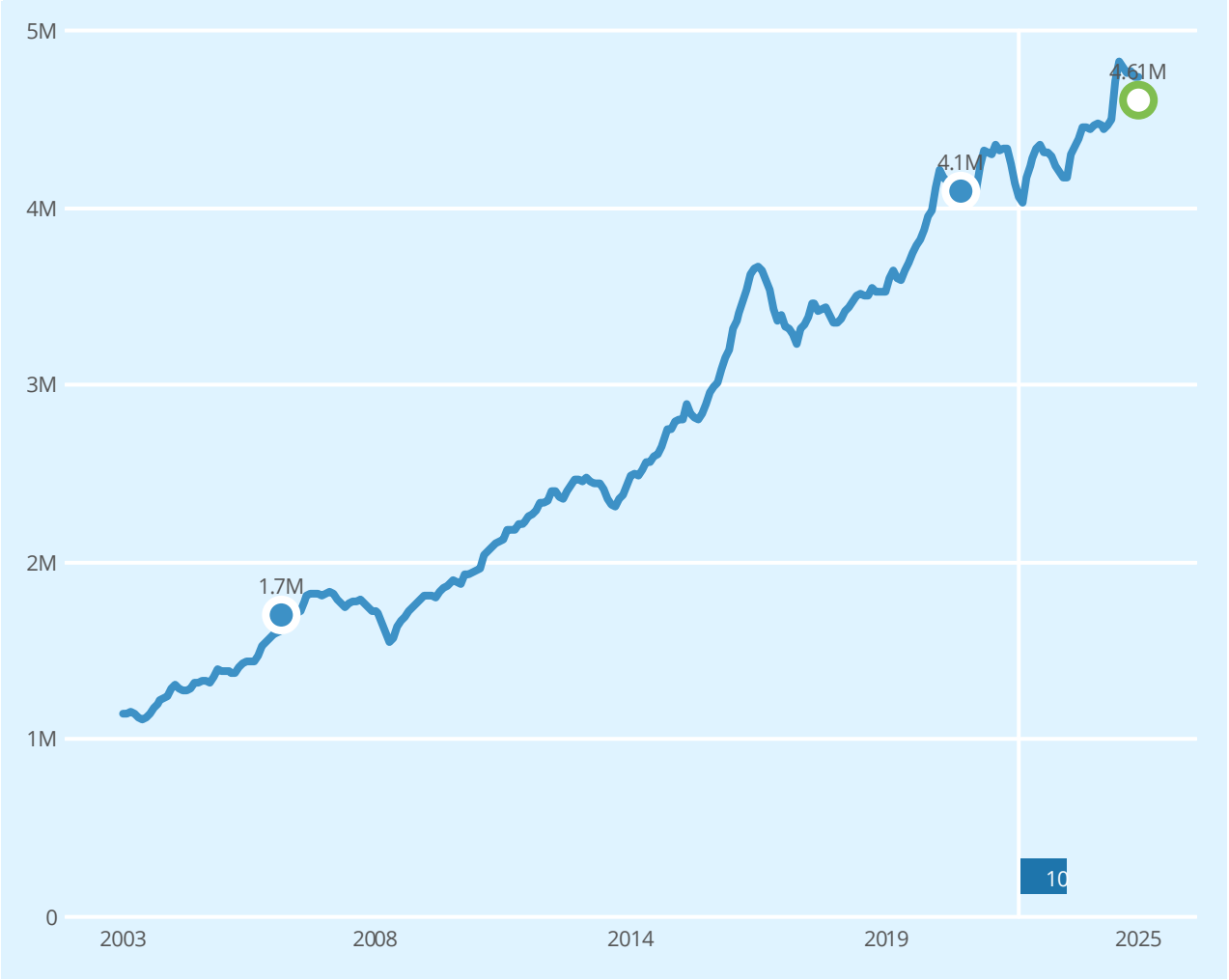
Kort vei til kollektivtransport, Lambertseter senter, skoler og barnehager.

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



1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.08.2021	26.08.2021	22.09.2021	3 500 000	4 000 000	97 000	4 097 000
22.06.2006	03.07.2006		1 590 000	1 650 000	50 000	1 700 000

Leiligheter til salgs i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 347 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4.9M
4 795 000 Salgspris i snitt
4 737 000 Prisantydning i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 541 LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets i snitt siste 3 mnd
82 140 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

70 846 Skiferveien 18 Totalpris 4 605 000

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Skiferveien 18, 1151 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 139
Andelsnummer 320

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1284 **Referansenummer:** SW7827

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Etablert soverom.
- Skiftet servant og dusj.
- Byttet lysbryter og downlight i himling i entré.

Opplysninger er hentet fra Egenerklæring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium, forblendet med lakkerte stålplater. Rekkverkshøyden ble målt til: 96 cm.

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med betongtakstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong, malte plater, innfelt downlights og malt trepanel. Vegger med teglstein og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden ble målt i entré til: 2,22 m og i stuen til: 2,52 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og folie. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2003.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

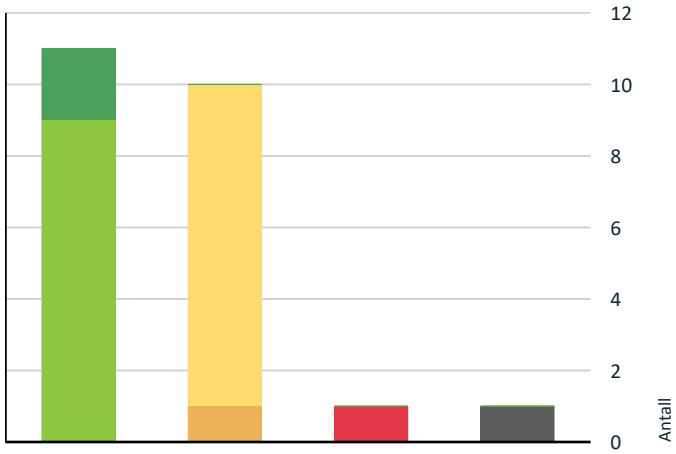
- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

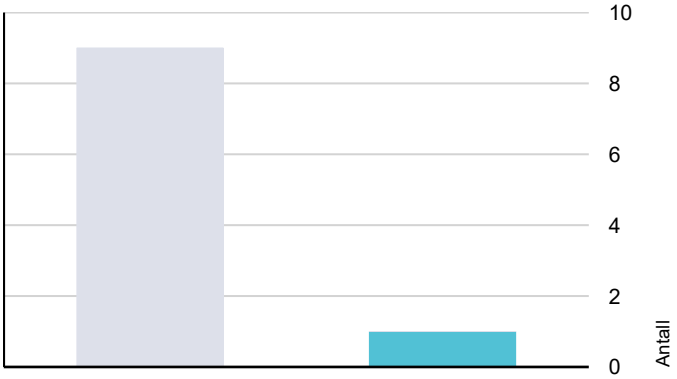
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2018.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium, forblendet med lakkerte stålplater. Rekkverkshøyden ble målt til: 96 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med betongtakstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong, malte plater, innfelt downlights og malt trepanel. Vegger med teglstein og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden ble målt i entré til: 2,22 m og i stuen til: 2,52 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og folie. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og folie i dusjsonen.

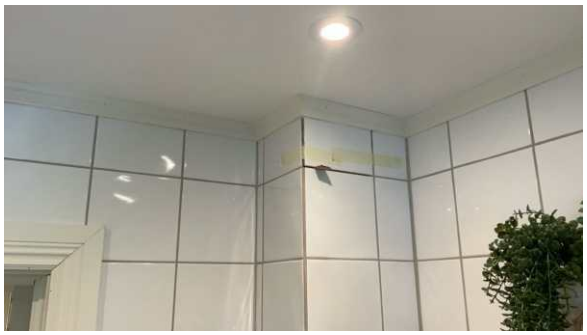
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende fug mellom flis på veggen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere elektrisk styrt vufte til baderommene det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå en bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe svellemerker på nedre del av enkelte skapfronter, samt merker i underskap under vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Lokal utbedring av nevnt avvik må gjøres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser at det har blitt utført rørfornying i regi av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsberder, prod. 2005 plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at det er byttet lysbryter og downlight i himling i entré. Arbeider er utført av faglært, utført som vennetjeneste. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befraingsdagen.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på arbeider som er utført som vennetjeneste. Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

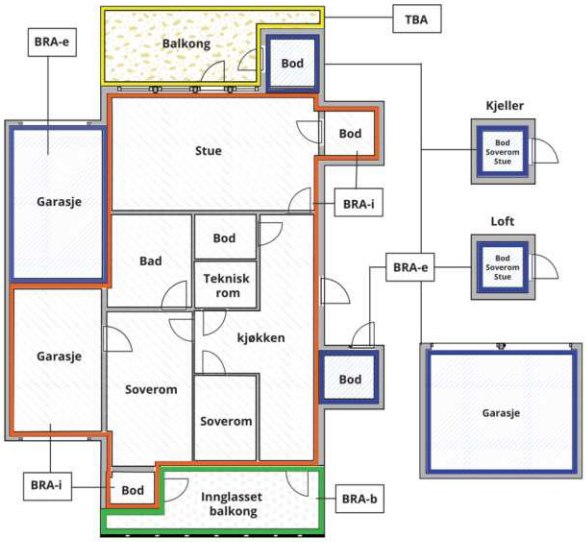
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						8	8
4. etasje	65			65	8		65
Kjeller		3		3			3
SUM	**65**	**3**			**8**	**8**	**76**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
4. etasje	Entré, Bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 8 m².
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Jenie Sand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	139		0	16460.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skiferveien 18, 1151 OSLO

Hjemmelshaver
Gamlehagen Borettslag. Org.nr: 948 976 331

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GAMLEHAGEN BORETTSLAG	948976331		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Jenie Sand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
320

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SW7827

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251005

Selger 1 navn
Jenie Sand

Gateadresse
Skiferveien 18

Poststed	Postnr
OSLO	1151

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo favør

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251005

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av faglært bytte av servant og dusj som én vennetjeneste
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyelse i hele gamlehagen borettslag i regi bortelaget. Dokumenter fås av styret eller obos.
Arbeid utført av	Olimb

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Faglært byttet lysbryter og lys i himling som vennetjeneste.
Arbeid utført av	Ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251005

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenie Sand	61b36bfe96a590d9ebff1d a8d5c3b68d3e1e1d99	07.07.2025 11:54:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251005

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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Niklas Edvardsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: niklas.edvardsen@privatmegleren.no

8601063 92/456 19.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.06.2025.

Boligselskap:	92 Gamlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.976.331
Andelseier:	Jenie Sand
Leieobjektnr:	456
Adresse:	Skiferveien 18, 1151 OSLO
Andelsnummer:	320
Borettsinnskudd:	kr 6.700,–
Hjemmeside:	www.gamlehagen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1332952.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnadene kan endres med 1 måneds varsel. Styret har i budsjettmøte 28.10.24 vedtatt 3% økning i felleskostnadene kat 001 fom 01.01.2025.
- Rehabilitering/større vedlikehold:
- Generalforsamlingen vedtok i mars 2017 en flerårig vedlikeholdsplan som omfatter 1) Utskifting av oljefyr, 2) Bytte av vinduer, 3) Rørfornying, 4) Fornying av lekeplasser.
- Tiltakene skal gjennomføres over en 10-årsperiode (2017-2027) og skal finansieres gjennom en gradvis økning av felleskostnader og låneopptak på inntil 40 millioner kroner. Ved uforutsette utgifter har styret fullmakt til å øke denne belåningen med inntil 15%. Styret har 28.01.22 tatt opp ytterligere 6 millioner i lån i forbindelse med rør-rehabilitering.
- Arbeidene er påbegynt og styret kan alltid kontaktes ved nærmere spørsmål vedrørende aktuell status og fremdrift av arbeidene og finansiering.
- Garasje følger leiligheten: Nei
- Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel.
- Garasjeplasser leies ut etter venteliste som administreres av OBOS. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved leie av garasjeplass må det i tillegg betales innskudd.
- Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/gamlehagen
- Hjemmesiden består av en åpen siden med litt info om borettslaget, og en innloggingsside med mer info til andelseiere.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207713015	A	30.110.541,-	14 år 2 md.	12		Flyt	5,42%
* OBOS01-98208003143	A	5.523.965,-	21 år 8 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.938,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	140,-	6.288,-	32.098,-	107.131,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207713015	88.430,-	774,-
* OBOS01-98208003143	16.222,-	106,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim Tvetenveien 150, 671 OSLO, e-post: siv.heim@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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

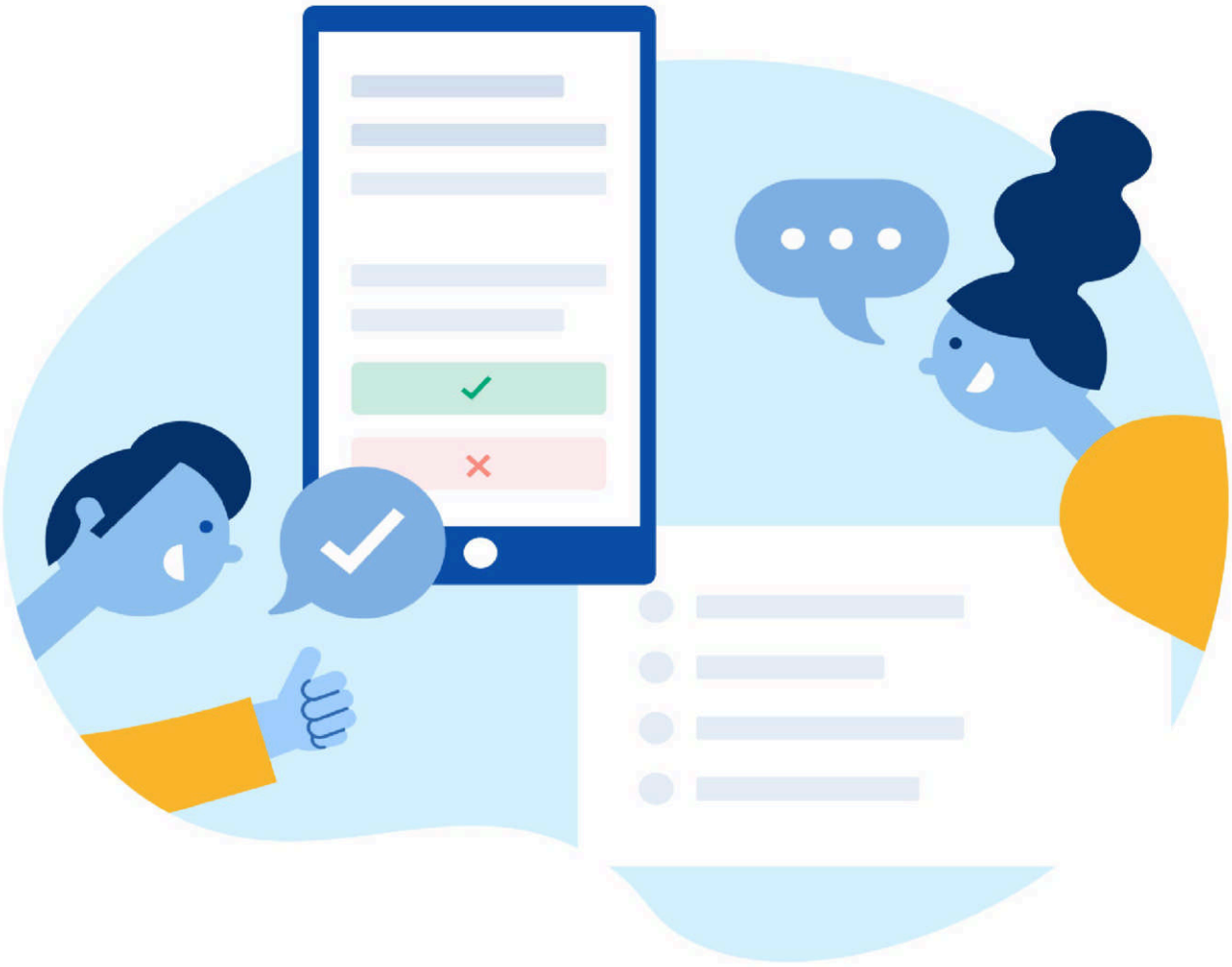
Varadelegat (1 år)

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



Ekstraordinært årsmøte 2022

Gamlehagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. oktober - 28. oktober 2022

Selskapsnummer: 92

OBOS

Velkommen til årsmøte i Gamlehagen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. oktober kl. 09:00 og lukker 28. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/92

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Informasjon

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlehagen Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Fjerning av tørkebur og opparbeiding av sitteplasser / bygging av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Sandra Holmebukt

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styret:

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
1. Parkering hellinga.png

Sak 4

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Omdisponering av areal til parkering. Se kartutsnitt i vedlegget.

Forslag til vedtak
Området omdisponeres til parkeringsformål

Vedlegg
2. Parkering Skiferveien 1.png

Sak 5

Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Området omdisponeres til parkeringsformål

Vedlegg
3. Parkering Skiferveien 1.png

Sak 6

Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser.

Forslag til vedtak
Fellsplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

Vedlegg
4. Fellesplasser Langbølgen.png

Sak 7

Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak
Arealene omdisponeres iht. forslag.

Vedlegg
5. Radarveien82.png

Sak 8
Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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



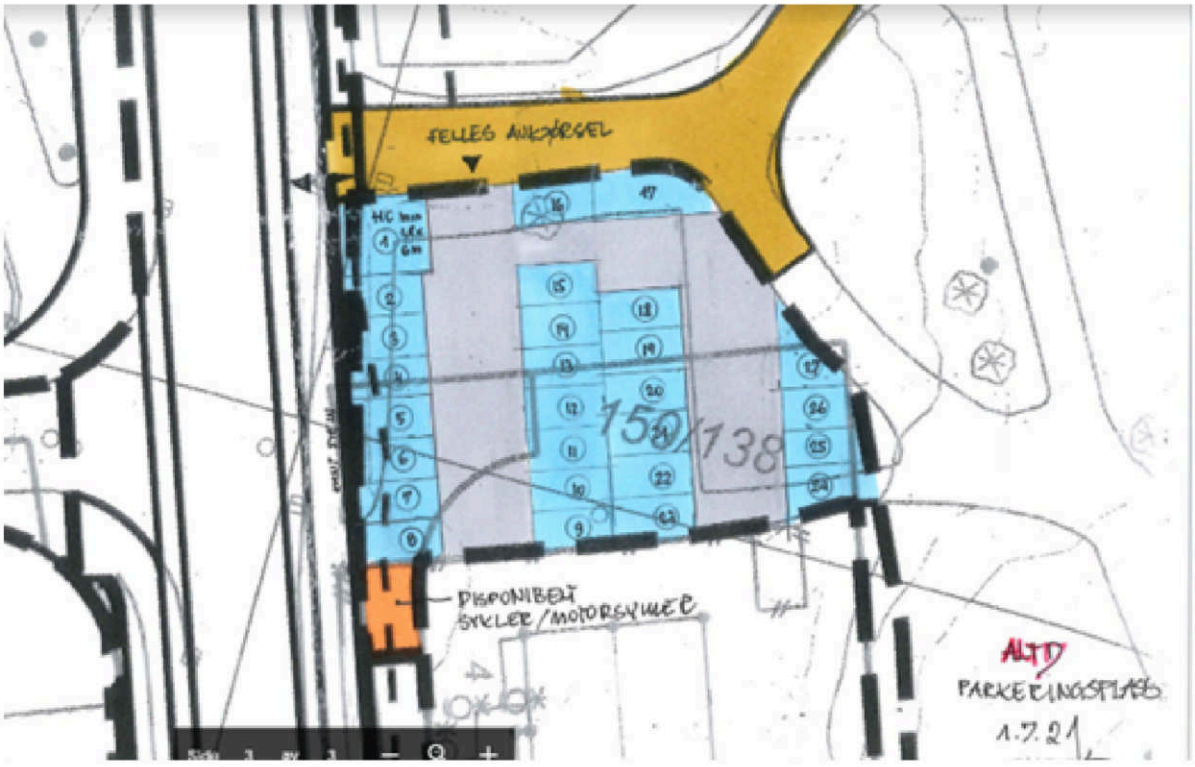
Vedlegg 2 til sak 4. Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen



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



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



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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Abie Stabel Hellinga 16 og Carl-Petter Udvang Skiferveien 10

☐ For

☐ Mot

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

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

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

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

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

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

☐ Omdisponere arealet til bygging av parkeringsplasser

☐ Omdisponere til sitteplasser

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

Området omdisponeres til parkeringsformål

☐ For

☐ Mot

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

Området omdisponeres til parkeringsformål

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Fellsplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

☐ For

☐ Mot

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

Sak 7 Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Arealene omdisponeres iht. forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Finansiering

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

☐ For

☐ Mot

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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

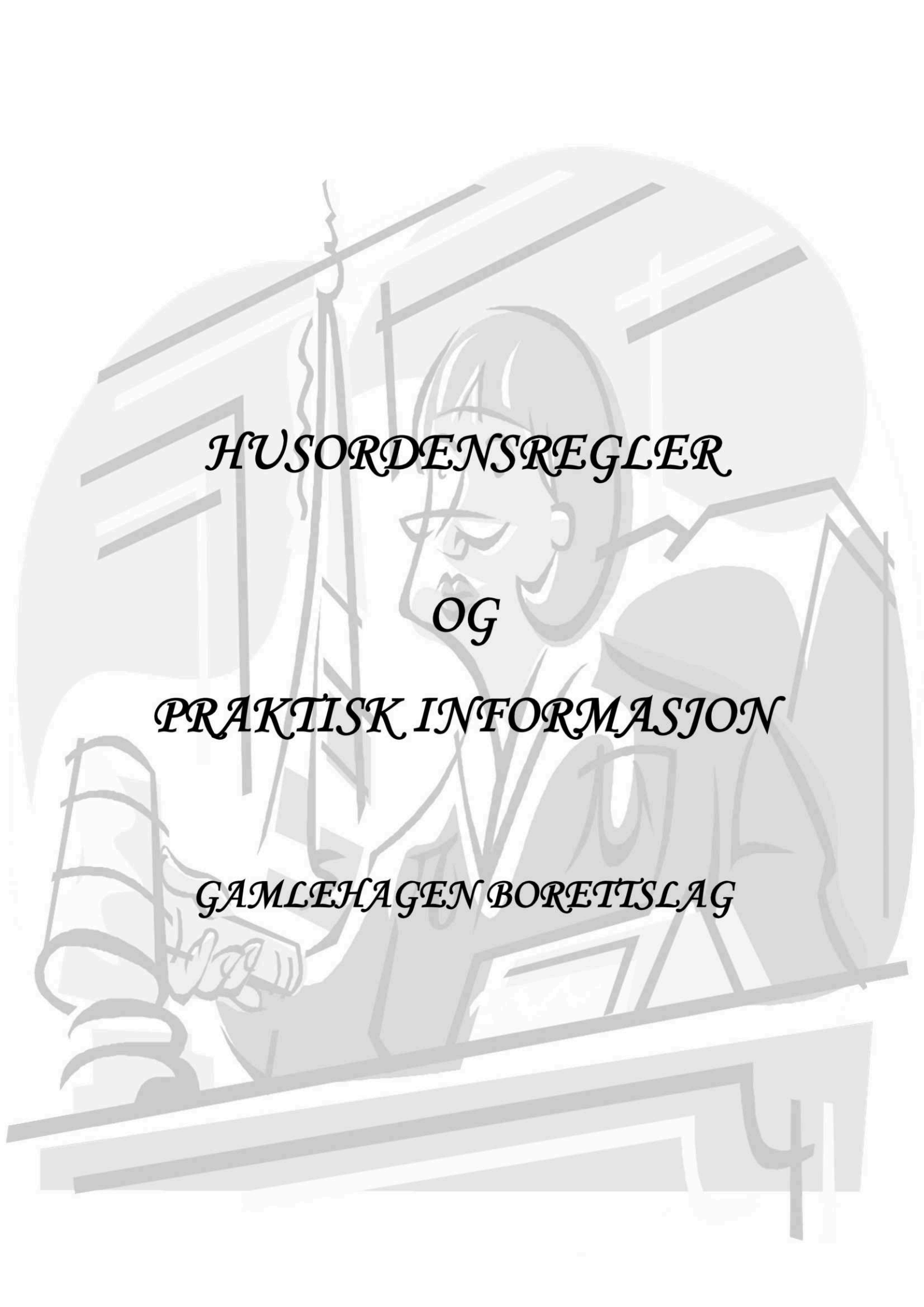
- Gjerde kan settes opp. Dette skal ikke være mer enn 1 meter høyt, og ikke lengre ut enn tidligere beskrevet avgrenset område. Gjerdet må ha port eller åpning slik at det er tilgang til forhagen
- Plattinger, heller eller lignende skal hvile på bakken. Der naturgitte forhold tilsier det, kan man bygge 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

OG

PRAKTISK INFORMASJON

GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Kjære beboer!

Du holder nå i seneste reviderte Husorden i Gamlehagen borettslag. Første gang vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19.april 2001, sist endret på ordinær generalforsamling 19.mai 2005, 29. mars 2017, 5. mars 2018, 30. mai 2022 og 27.05.2025.

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

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

Med vennlig hilsen

Styret 2015

Praktiske opplysninger

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.

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

VAKTMESTERTJENSTE

Vaktmester Bjønnes treffes på telefon 913 25 055.

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

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

Nøkler/skilt

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

Parkering

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

Utleie av" Nabostua"

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

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Skiferveien 20 og Radarveien 86. Vaskekort fås kjøpt tredje

onsdag i måneden fra kl. 18.00 til kl. 19.00 i Skiferveien for begge vaskeriene.
Det selges ikke vaskekort utenom disse tider.

Rehabilitering

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

Forslag med mer.

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

Vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer
Revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2001,
endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2005, 20. april 2006
sist endret på ordinær generalforsamling 02. juni 2015, 29. mars 2017, 30.mai 2022 og 27.mai 2025.

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

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

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

§ 1 Alminnelige ordensregler

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

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til

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

2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.
3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

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

§4 Bruksoverlating

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

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).
5. I oppganger hvor det ikke lenger finnes fellesfrysere i kjelleren, kan andelseiere/beboere sette opp egen fryser i rommet hvor fellesfrysere tidligere sto. 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 straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse ……

søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

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

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

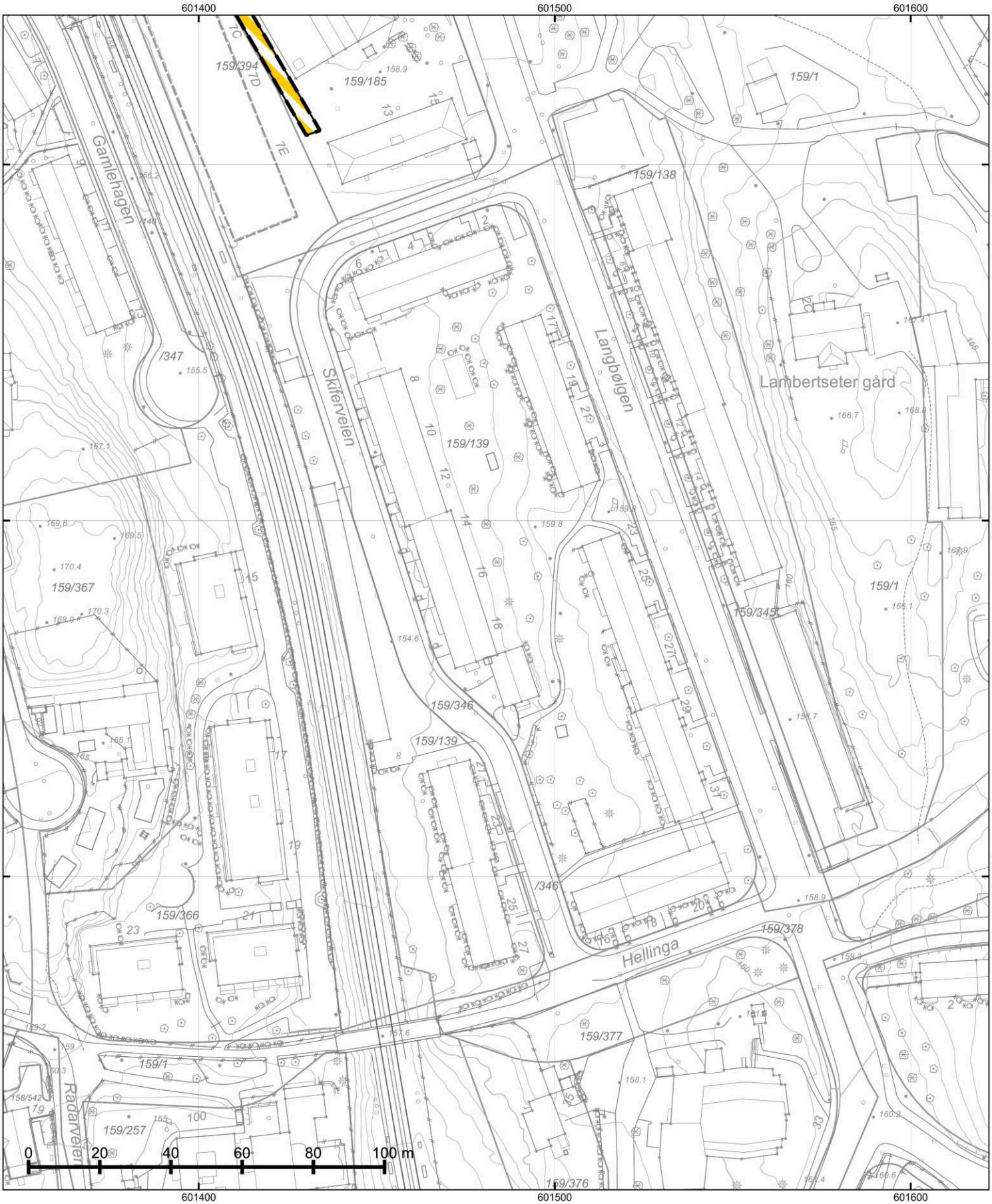
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

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

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

……., den ……./……. Styrets leder: ……..



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

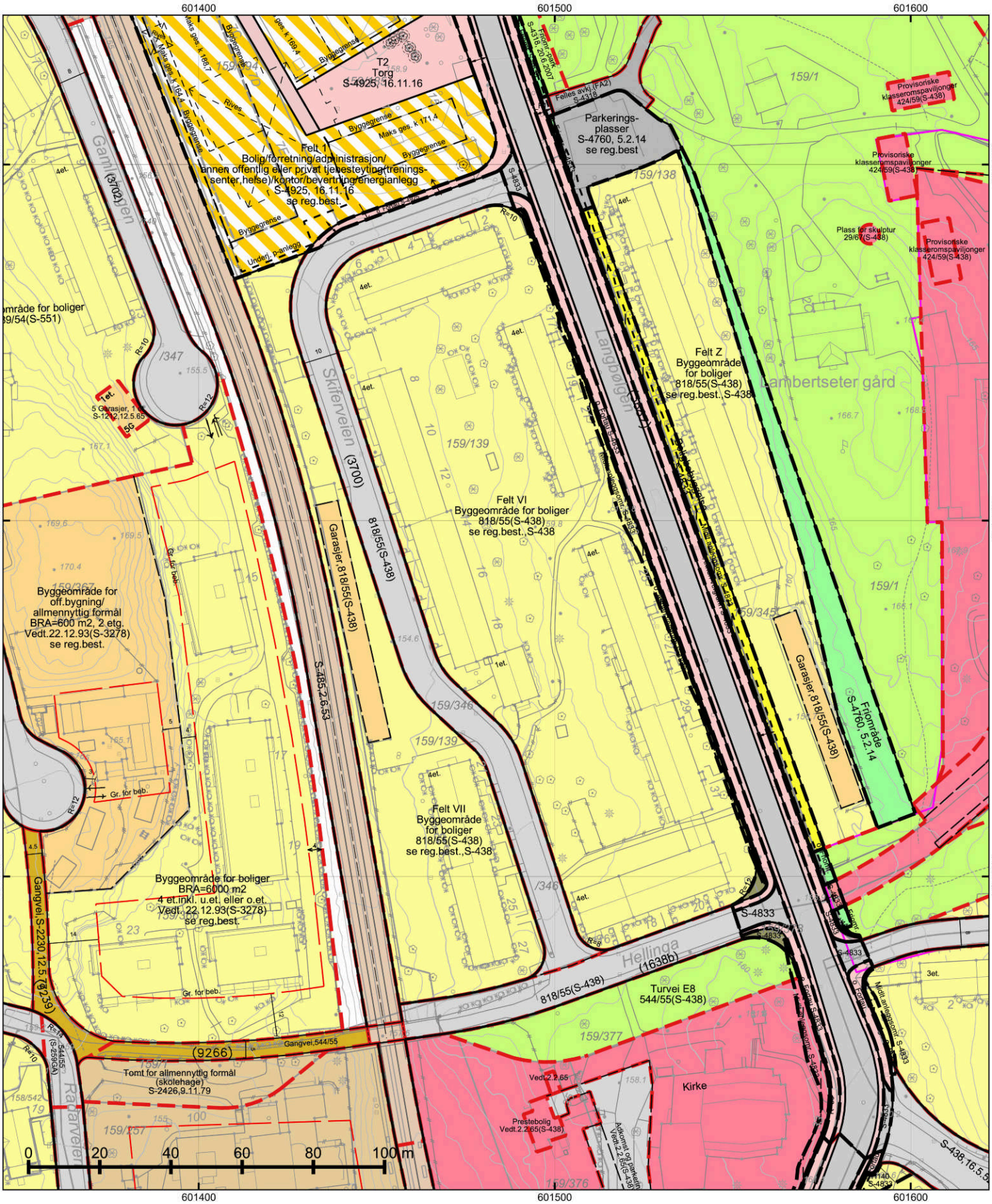
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144775/ 86514431
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: SKIFERVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/139

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144775/ 86514431
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: SKIFERVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/139

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

Se tegnforklaring på eget ark

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

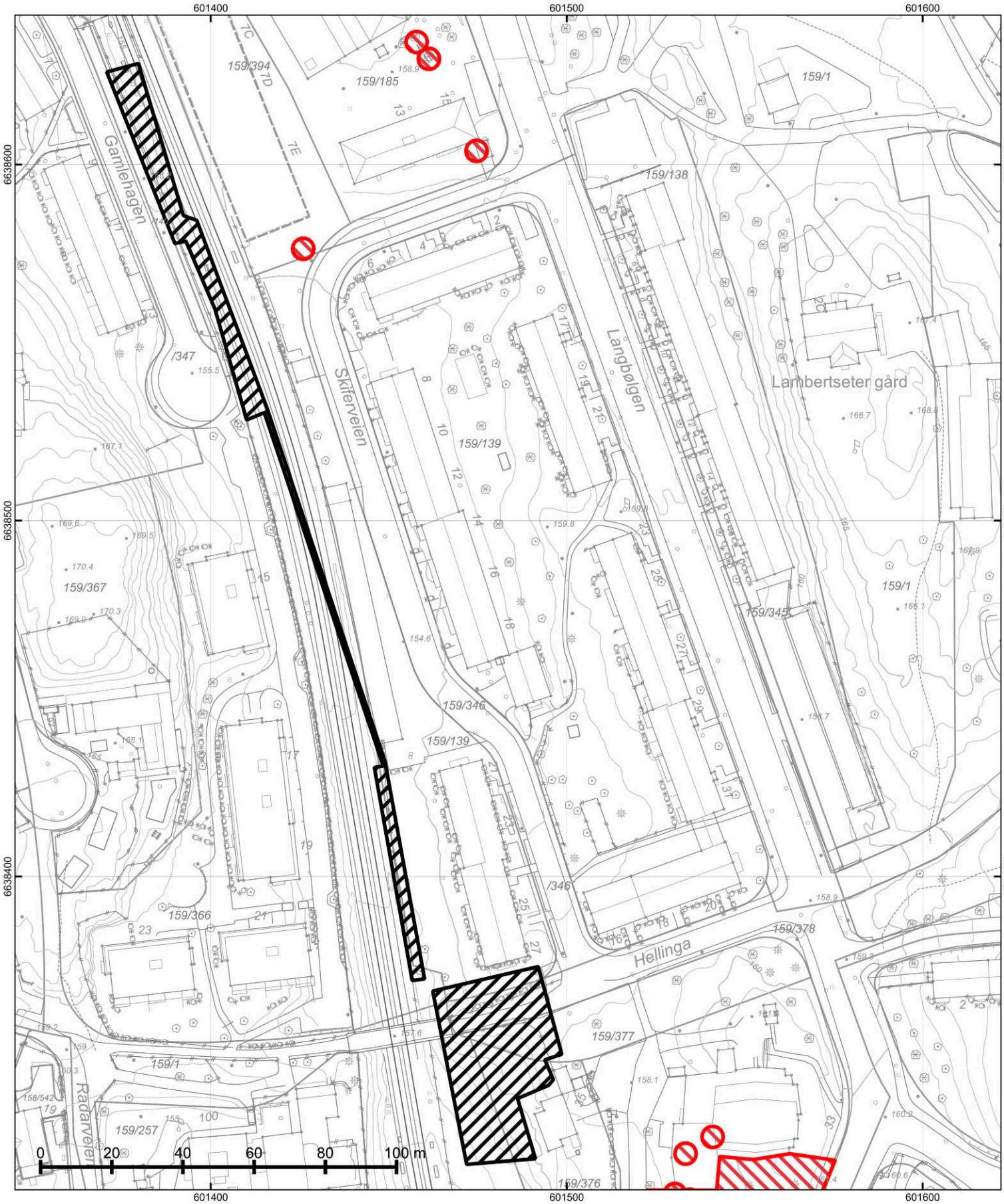
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde

- 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

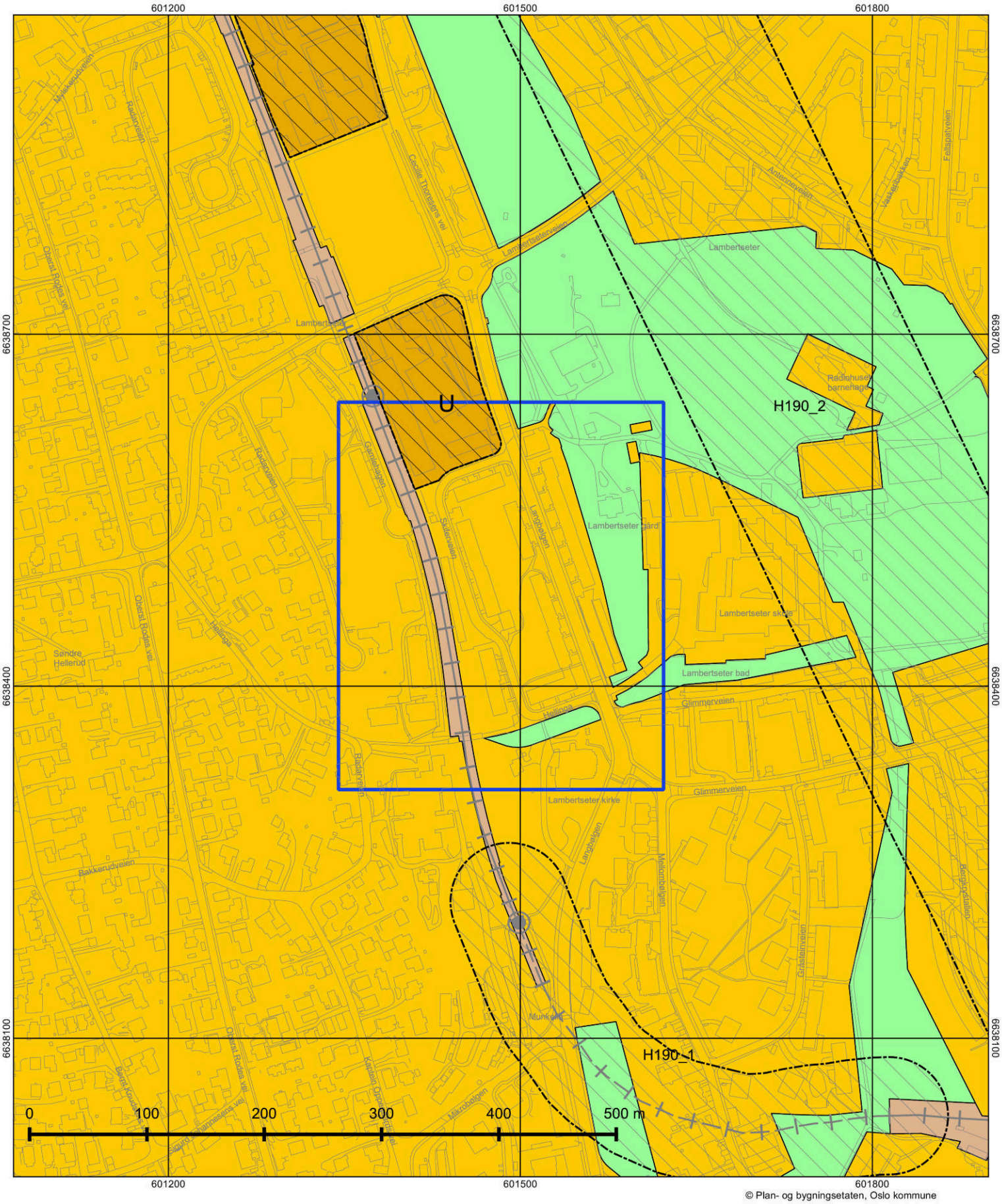
Dato: 19.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144775/ 86514431
Deres ref.: 19720/ NIKLASED
Adresse: SKIFERVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/139

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144775/86514431
Deres ref.: 19720/ NIKLASED

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

03565

Byggemelding.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 3 stk tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjons beregninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på:

Skifervegen gate nr. Lamberseter sentrum Syd. Vaskeri og fyrhus.

gnr. 159 bnr. 1 parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende vedlegges innsendes senere.

Arbeidets art:

Nybygg

(fortsettelse se baksiden.)

Det sökes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) §

byggeforskriftenes kapitel §

Följende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132,3. (mrk. Naboene skal varsles i rek. brev. Kvittering fra postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Boligrådmannen. Oslo Kommune

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 1. september 1954.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag

Adr.: OBOS

Martin Strandli

Anmelder: Arkitektene FRODE RINNAN - OLAV TVETEN KJELL COLBJØRNSEN Rom 307, Torggt 17 - Oslo

Adr.:

Tlf.: 42.10.04

03565

BYGGEBESKRIVELSE

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

.....Skifervegen.....gate nr.....Lambertseter Sentrum Syd. Vaskeri - Fyrhus

Gnr.....159.....Bnr.....1.....parsell.....av bnr.....

Bygningens art: ~~Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, boligblokk, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale.~~
(annet).....Vaskeri - Fyrhus.....

Arbeidets art: Nybygging, ~~tilbygning, påbygning, ombygging, innredning, reparasjon, riving.~~
(annet).....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl. tomt).....

Grunnforhold:.....anm. av konsulent.....

Fundamentering:.....″ ″ ″.....

Grunnmurer:.....betong 25 cm.....
Isolasjon: 5 cm treullplater innv. goudron utv.
25 cm Siporex eller Ytong

Yttervegger:.....
Isolasjon: (bindv., reisv., tömmerm., mur, betong, siporex etc.)

Innv.bærevegger:.....-.....

Trapperomsvegger:.....-.....

Andre innervegger:.....½ st. sterkoglett.....

Bjelkelag o.kjeller.....15 cm jernbetong.....
Isolasjon: delvis 10 cm treullplater under. Avretting, stålpuss.

Loftsbjelkelag:.....takkonstruksjon.....
Isolasjon: 2 lag matter og panel under + pappsperreskikt

Andre bjelkelag:.....-.....
Isolasjon:

Tektekking:.....bordtak, papp, lekter, tegl.....

Uthus, garasje e.likn.....145.....m²
Boligareal i kjeller.....m²
Bruttoareal i 1. etg.....m²
″ 2. etg.....m²
″ 3. etg.....m²
″ ″ .....m²
″ ″ .....m²
sum bruttoareal .....m²

antall bad/dusj .....1.....stk.
antall W.C. .....1..... ″

Oppvarmingssystem: elektrisk sentralvarmeanlegg, ovnsfyring.

	Sum nettoareal:	
hybler u.kj.	.....stk.	.....m²
hyb.leil.m/kj.	″	.....m²
1.vær.og kj.	″	.....m²
2. ″ ″ ″	″	.....m²
3. ″ ″ ″	″	.....m²
4. ″ ″ ″	″	.....m²
5. ″ ″ ″	″	.....m²

sum nettoareal .....m²

Anlegg i h.t. bygningslovens § 63 og 123. -

Anlegg i h.t. bygningslovens § 132,5. -

Kjellerinnredning til varig opphold, § 105. -

Tilfluktsrom for antall personer. -

Priveter, § 109.....

Spesielle konstruksjoner..... Tegninger og beregninger ~~vedlegges~~ / innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

~~Rørleggerarbeid: melding innsendes særskilt~~

Innhengning..... - § 124, 148, 194,5.

Skur og telt..... -

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning er overstrøket.

Oslo, den 1. september 19 54.

Arkitektene
FRODE RINNAN . OLAV TVETEN
KARE LOEBMØRNSEN
Rom 307, Torggt 17 - Oslo

Adr.:.....

FRODE RINNAN - OLAV TVETEN - KJELL COLBIØRNSEN - SAMFUNDSHUSET - ROM 307 - OPPG. A
ARKITEKTER TELEFON 42 10 04 - OSLO

KC/GB

OSLO BYGNINGSKONTROLL
002234 -8.FEB.55
Gnr. 159 Bnr. 1

Bl. 6

Bygningskontrollen (arkitekt Glasö-Olsen)
Oslo Kommune
Trondheimsv. 5
O s l o

Ang: 159/1 Skifervegen. Lambertseter Sentrum Syd.
Vaskeri og fyrhus.

Vedlagt oversendes 3 sett kopier av reviderte byggemeldingstegninger for vaskeri og fyrhus (tilbygg ved Bl. 6).

Helserådets krav om vinduer mot öst i fyrhus er imötekommet ved area.

Brannvesenets krav om nödutgang er imötekommet ved mulighet for nödutgang gjennom nevnte vinduer samt gjennom dör fra fyrhus til brenselrom og derfra gjennom vindu.

O s l o, den 7. februar 1955.

Kjell Colbjørnsen

OLE FALK FREDERIKSEN
INGENIØR M.N.I.F. & T.K.F
BYGGETEKN. KONSULENT

INDUSTRIANLEGG - ANLEGG I FJELL
HUSBYGGING - JERNBETONG -
STÅL OG TREKONSTRUKSJONER

TELEGR.: «OFAFRED»

OSLO, 14. desember 1954.

RÅDHUSGATEN 17
TLF. KONTOR 421191
PRIVAT 696211

OFF/TA

Herr Bygningssjefen i Oslo,
O s l o.

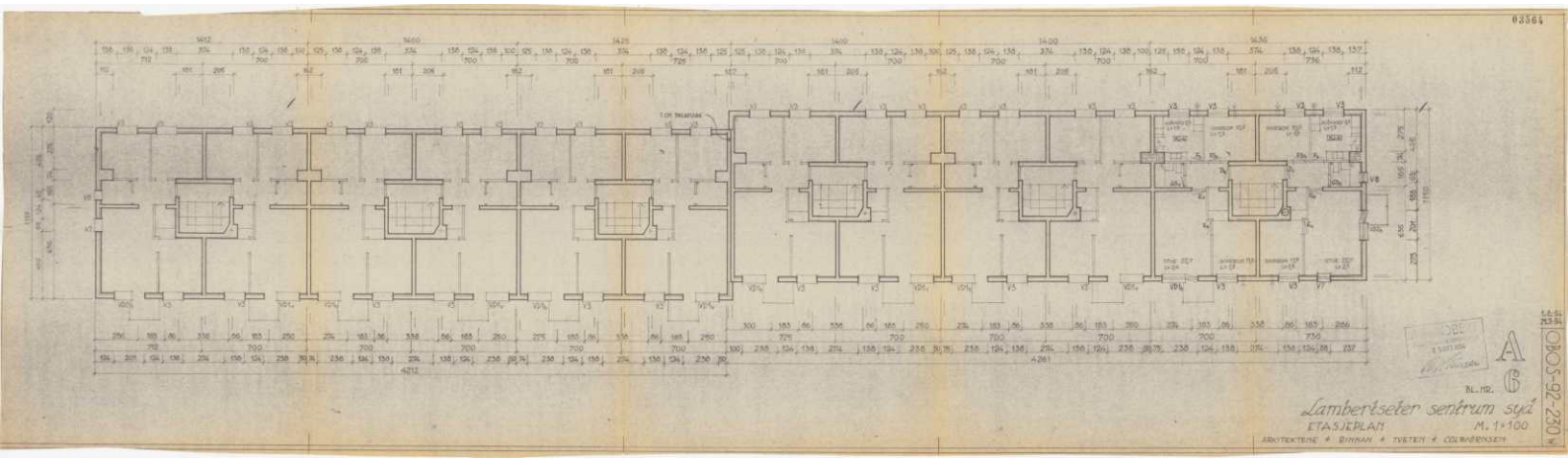
Vedr. Lambertseter sentrum - vaskeri syd.

Vedlagt oversendes in duplo til approbasjon tegning nr. 388.68 som angir dekke over kjeller og takbinder samt beregning side 1-13.

Ærbødigst

Vedlegg.

OSLO BYGNINGSTILSYN
020340 13 DEC 54
159 Lnr. 1
Bl. 6



03564

Lambertseter senterum syd

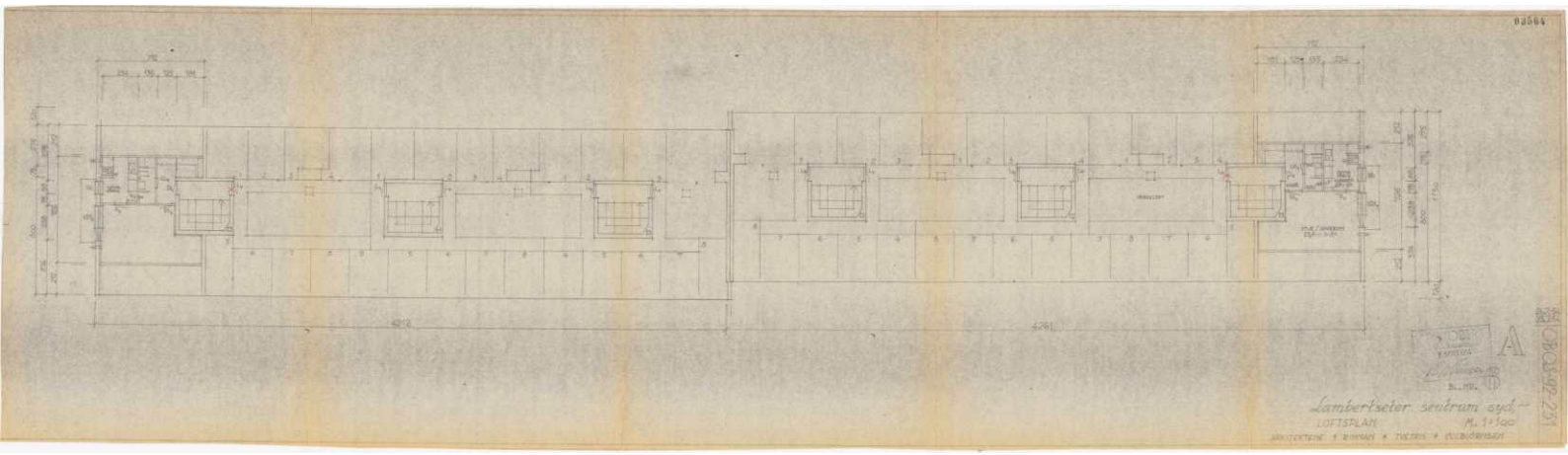
ETASJEPLAN

M. 1:100

ARKITEKTENE ◆ RINNAN ◆ TVETEN ◆ COLBJØRNSEN

A 6

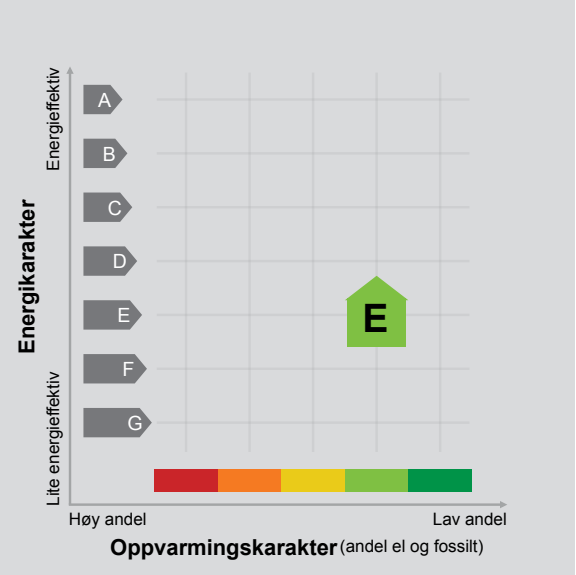
OKOS-92-230



Lambertseter senterum eydt
LOTTSPLAN
M. 1:100

ENERGIATTEST

Adresse	Skiferveien 18
Postnummer	1151
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80386095
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-137847
Dato	20.06.2025
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skiferveien 18	80386095	H0402	0	0	320

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	63 m²
Areal gulv	0 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	0,78 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,3 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	225,2 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	294,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 278 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 779 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 278 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	10 174 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 104 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 278 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,9 %

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 18, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 139, andelsnr. 320 i Gamlehagen Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251005

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Niklas Edvardsen

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 418 59 439

E-post: niklas.edvardsen@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.
