



Æ

# Gamlehagen 17

1151 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

[cfs@eie.no](mailto:cfs@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	185

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Gamlehagen 17, 1151 Oslo, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Gnr. 159 Bnr. 366 Snr. 26 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREAL

Primærrom: 79 kvm, Bruksareal: 85 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2003

## TOMT

Eiet tomt 7836 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

## PRISANTYDNING

6 490 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kenneth Lesteberg Takstdato: 13.10.23 13:00

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

-----  
kr 163 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 653 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 662 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 615,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, styrehonorar, kabel-TV, bredbånd, garasje og trappevask.

## EIER

Dødsbo v/ Per Rolf Johannessen

## Beskrivelse

### PARKERING

Leiligheten disponerer en utvendig oppstillingsplass, merket med nr. 26.

Sameiet har 10 gjesteparkeringer for besøkende og kan bare benyttes av eiere/leietakere for korte opphold. Parkering skal skje innenfor oppmerket område.

De seksjoner som i forbindelse med seksjoneringen har fått tillagt enerett til bruk av biloppstillingsplass enten i garasjekjeller eller ute, se vedtektenes § 2, kan ikke overføre/selge/bytте biloppstillingsplassen til andre enn seksjonseiere.

Ved lading av elbil og hybrider skal dette skje ved bruk av godkjent hjemmelader. Styret skal på forhånd godkjenne slik installasjon. Ladepunktet skal kobles over seksjonens egen strømmåler, og alle kostnader til installasjon og drift er uten noen utgift for sameiet. Dette gjelder også elektriske rullestoler om slik ladning ikke skjer i egen bolig.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser, og samtidig ønsker å kunne sette deg på T-banen og være i sentrum på ca. 20 min. Det er gangavstand fra leiligheten til T-banestoppet og både linje 1 og 4 tar deg til byen. Kjører du bil er du i sentrum på ca. 10 minutter.

Borettslaget er nært knyttet til flott turterreng og fine friluftsmuligheter. Kort avstand fra leiligheten finner du en fin lysløype som er svært populær for mosjonister og perfekt for en spasertur. Ønsker du en lengre tur eller variasjon i omgivelsene kan Østmarka og området rundt Nøkle vann anbefales. Her finner man et flott løpeterreng, samt fine bademuligheter. Ønsker du å ta treningen til et annet nivå finner du Lambertseter stadion like i nærheten og SATS like ved Lambertseter senter.

Fra leiligheten er det noen minutters gange til to matbutikker,



Kiwi og Rema 1000. I tillegg er det meny på Lambertseter senter, ca. 10 minutters gange. Lambertseter senter er et trivelig nærsenter med 85 butikker og flere hyggelige spisesteder. Her finner du også bibliotek og kino. Videre er det kun en kort kjøretur til Sæter Torg, hvor det blant annet finnes interiørbutikker, flere kaffesteder og spisesteder.

Det er kort vei til T-bane og flere ulike bussruter. Fra leiligheten bruker noen få minutters gange til T-banen, der linje 1 og 4 har holdeplass. Går man gjennom den lille parken, sparer man litt tid. I ukedager på dagtid, går den ca. hvert 7 minutt. I helger går det nattbuss istedenfor T-bane etter klokken 01:00. Området har mye å by på, og er helt spesielt med sine grønne og sjarmerende omgivelser, og en T-bane som knytter bydelen raskt til sentrum.

## **BEBYGGELSE**

Bebyggelse i området består av boligbebyggelse.

## **TOMT**

Eiet tomt, 7836 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

## **ADKOMST**

Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Areal og fordeling pr. etasje:

3. etasje: 85 kvm BRA / 79 kvm P-rom / 6 kvm S-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

3. etasje: Entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm, merket med nr. 26. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig oppstillingsplass, merket med nr. 26.

### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Lesteberg:

Boligblokk over 4. etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

- Støpt plate.

- Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner.

Yttervegger:

- Fasader utført i teglstein, fasadeplater og liggende kledning.

Takkonstruksjoner:

- Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/takfolie (ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

- Etasjeskille av betong.

Dører og vinduer:

- Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

- Balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad:

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for fornying av slukmansjett og tettesjikt.

Kjøkken:

- Varmtvannsbereder: TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

- Overflater gulv: Se punkt overflate gulv under øvrige rom.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: TG2 gjelder entré/gang og stue/kjøkken: Gulvets overflate bærer stedvis preg av alder/slitasje.

Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for vedlikehold/utbedringer.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende

dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vinduer:

- Vinduer er stedvis noe malingslitt og har behov for overflatebehandling. Tiltak anbefales.

Balkong:

- Toppbord på rekkverk har behov for overflatebehandling. Tiltak anbefales.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Leiligheten ligger i 3. etasje (felles heisadkomst) og inneholder entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod. Leiligheten er belagt med parkettgulv.

Entré | Gang

Du blir ønsket velkommen inn i en romslig entré med plass til ønskelige møblelementer. Videre har man tilkomst til to praktiske boder, hvor man har rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Bad |

Helfliset baderom fra byggeåret 2003 med gulvvarme. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Badet er utstyrt med vegghengt innredning med heldekkende servant, dusjkabinett med glassdører og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det er speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Badet har opplegg for vaskemaskin og avtrekksventil plassert i himling.

Åpen stue- og kjøkkenløsning |

Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen kjøkkenløsning vendt mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2003 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er stikkontakter og belysning over benkeplate. Kjøkkenet har vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal og montert automatisk lekkasjestopper. Varmtvannsbereder på ca. 120 L fra byggeår plassert i hjørneløsning.

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen kan enkelt innredes med både sofa- og spiseseksjon. Utgang fra stue til vest-vendt balkong på ca. 8 kvm.

Soverom |

Leiligheten har to gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 17.11.2005 vedrørende oppføring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 974,- pr.år i 2023 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget.

For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 615,- pr.mnd.

Kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, styrehonorar, kabel-TV, bredbånd, garasje og trappevask.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen

konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et a.konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det foreligger ikke fellesgjeld på sameiet.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde sameiet følgende tall:

- Underskudd: kr. 282.726,-.

Underskuddet skyldes vedlikehold og økte generelle kostnader ifølge forretningsfører.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Fremtind Forsikring AS Polisenummer: 23539105

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 544 571,- Som sekundærbolig Kr. 5 560 455,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Nyhagen Boligsameie,

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 83/5453

Generelt om sameiet:

Sameiet består av 74 eierseksjoner.

Forretningsførselen for sameiet er ivaretatt av Enqvist

Boligforvaltning AS.

Den daglige forretningsførsel ivaretas av Marcus Hultgren (autorisert regnskapsfører).

Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet fremstår som et veldrevet og godt sameie.

Sameiet har felles sykkelparkering i stativet i garasjeanlegget.

Det foreligger vedtekter, ordensregler, årsberetning og protokoller for sameiet. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Enquist Boligforvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Tekniske- og VVS anlegg:

- Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber.
- Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekran er plassert i vegg i bod 1.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 L fra byggeår plassert i hjørneløsning på kjøkken.
- Synlige avløpsrør av plast.
- Avtrekk på bad styres via ventilator på kjøkken.

Elektrisk anlegg:

- Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.
- Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles korridor.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Utstyr:

- Sameiet har avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold. Se vedlagt ordensregler for mer informasjon.

#### **DIVERSE**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

#### **ANNET**

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge. Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3

(3).

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 83/5453

Erklæring tinglyst den 07.03.2003 vedrørende seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **REGULERING**

Området er regulert til bolig tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan

S-3278 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 201901221. Hellinga 19 og 21 - Bruksendring av deler av kjeller, ett mindre tilbygg, eksisterende balkong flyttes fra øst til vestfasaden, endret avkjørsel, tre nye parkeringsplasser på terreng.

Saksnummer: 201004890. Bakkerudveien 16 B - Påbygg/tilbygg bolig.

Saksnummer: 202215440. Langbølgen 13 og 15 - Reetablering av fasade.

Pågående plansaker:

Saksnummer: 202107988 - Regulerings sak. Langbølgen 22 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole. Oppstartsmøte bestilt den 07.05.2021.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## **Kjøpsvilkår**

### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger. Kan skje raskt da leiligheten står tom.

### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

-----  
kr 163 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 653 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 662 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0,9%

Markedspakke: 9.900,-

Grunnpakke: 8.900,-

Oppgjør: 5.500,-

Visning: 5.000,-

Meglerbrev: 4.935,-

Tilrettelegging: 4.000,-

Factoring: 3.000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

99-24-0006

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller

ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Mekleriet Frogner AS  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Org. nr: 924606134  
Kristinelundveien 2  
0268 Oslo  
Tlf: 22 12 06 62

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

#### **SAKSBEHANDLERE**

Carl Fredrik Sønsteby  
EIE Frogner & Aker Brygge  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
Mob: 93 08 51 38 / E-post: cfs@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?













# Gamlehagen 17

1151 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,  
og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimer

2.36 m

3.91 m

1.04 m

1.26 m

2.46 m

3.58 m

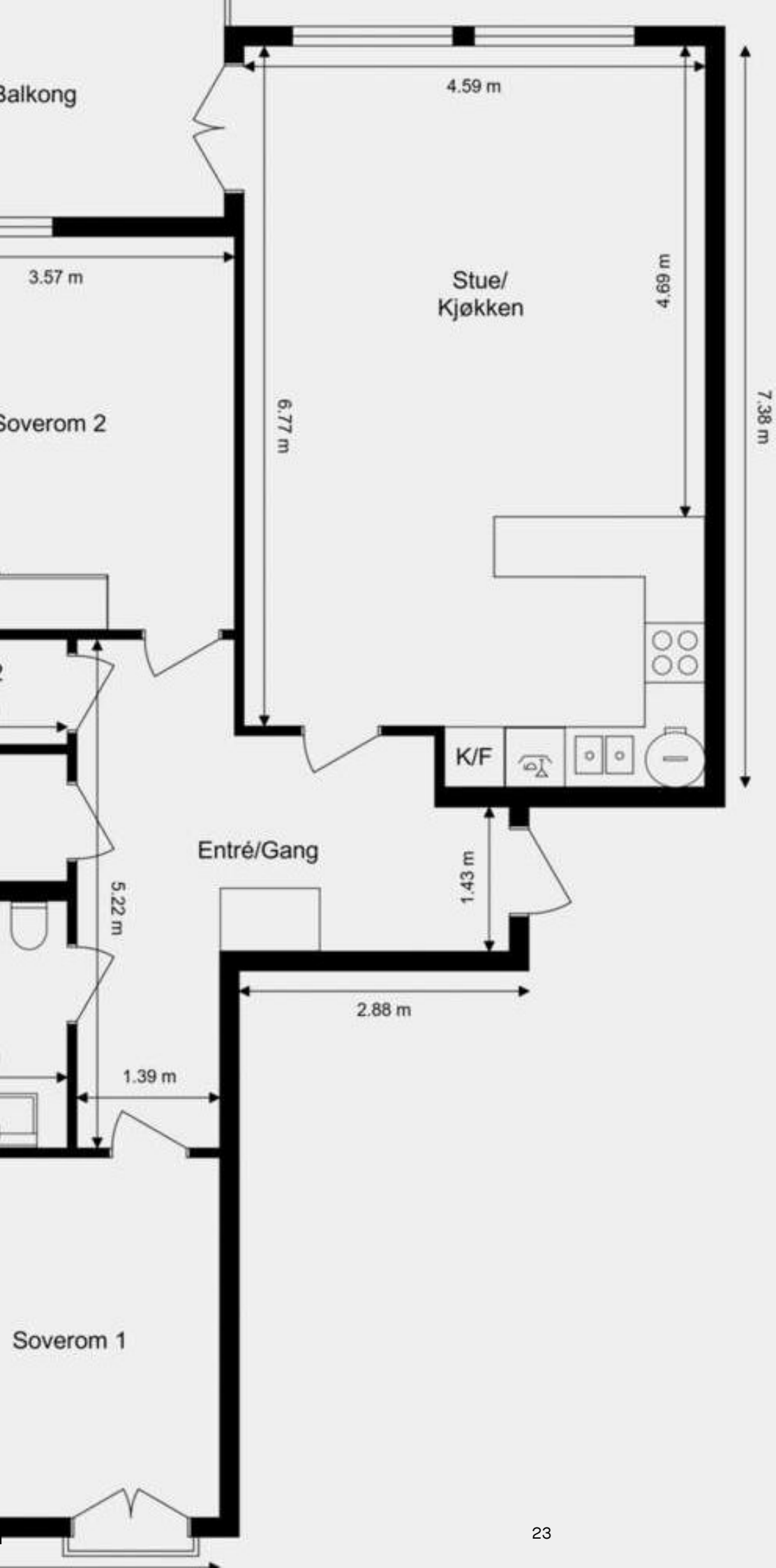
Bod 2

1.90 m

Bod 1

Bad

1.87 m













# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)






























#  Lambertseter











LAMBERTSETER  
SENTER

INNGANG 21

brønneriet

VÅRE  
INNGANG  
FOR TEL  
0-21  
LØRDAG  
0-9

A1180  
**OsloTaxi** 02323



# INFORMASJON & DOKUMENTER







# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Rita Josefsen  
GAMLEHAGEN 17

Dato: 11.10.2023

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86479957  
7447692

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 366

---

Vi viser til bestilling av 20231011 for GAMLEHAGEN 17.

## **GNR. 159 BNR. 366**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1997.

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

**7836 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



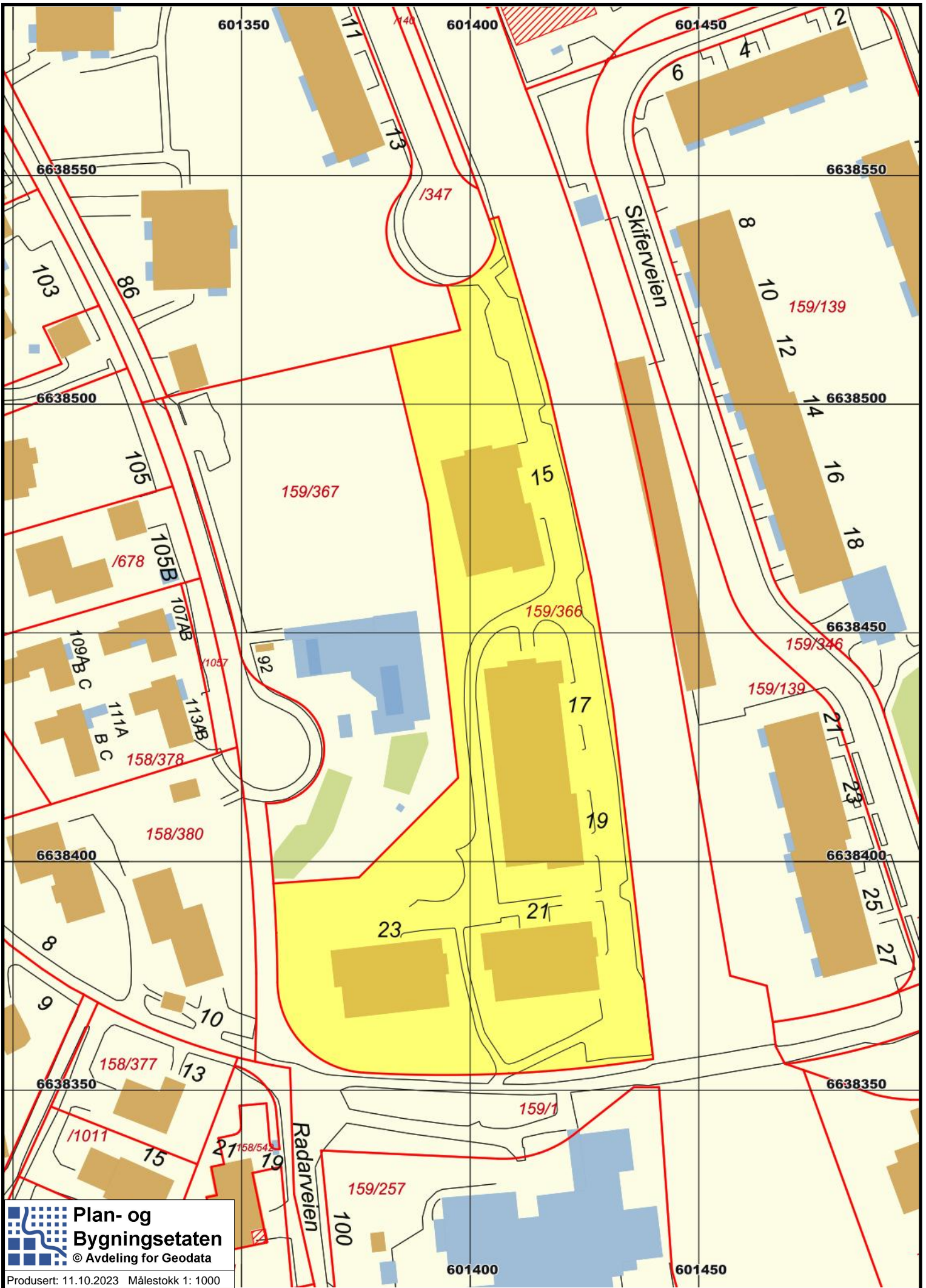
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

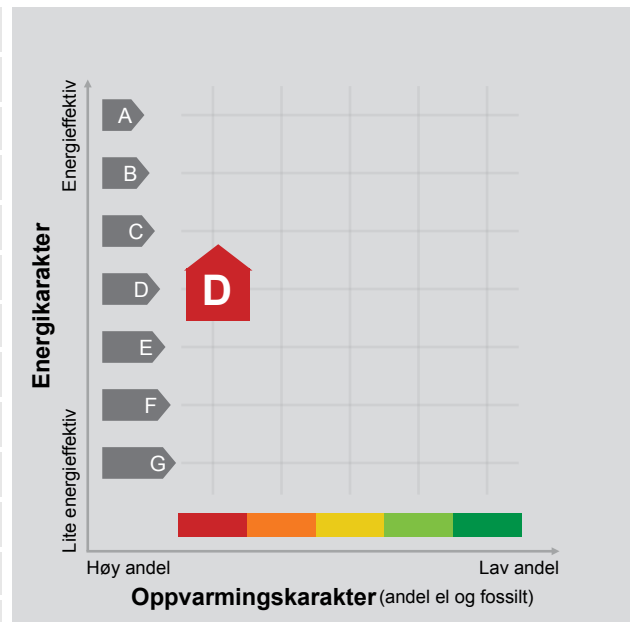
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



# ENERGIATTEST

Adresse	Gamlehagen 17
Postnummer	1151
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	366
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81733910
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	ffb64e0e-bd03-413f-a059-5059330a78a2
Dato	09.01.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Vask med fulle maskiner**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

**- Tiltak utendørs**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	85
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamlehagen 17  
Postnummer: 1151  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0301  
Dato: 09.01.2024 8:55:48  
Energimerkenummer: ffb64e0e-bd03-413f-a059-5059330a78a2

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 159  
Bruksnummer: 366  
Seksjonsnummer: 26  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 81733910

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Byggholt AS  
Postboks 33  
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 17 NOV. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200101644-52 Saksbeh: Sven Sandberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: GAMLEHAGEN Eiendom: 159/366/0/0  
Tiltakshaver: Seniorbo as Adresse: Kjørbokollen 30, 1337 SANDVIKA  
Søker: Seniorbo as Adresse: Kjørbokollen 30, 1337 SANDVIKA  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

---

### FERDIGATTEST - GAMLEHAGEN

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

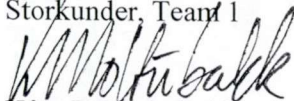
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

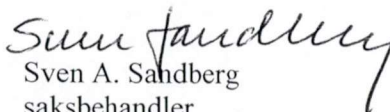
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Kåre B. Moltubakk  
For avdelingsenhetsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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.



EIENDOM NORGE



Eiendoms  
advokatene  
MNA

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSUVIFTER** 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. Veggglamper, 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.

Eie Bekkelaget & Nordstrand  
Bekkelaget & Nordstrand Eiendom AS  
Postboks 22  
1109 OSLO

Att: Rita Josefsen

Oslo, 11.10.2023

**Deres ref: 58-23-0047**

**Vår ref: 576-2-26**

**Eiendommens navn: Nyhagen Boligsameie**

**gnr 159 bnr 366 snr 26 i OSLO kommune**

**Adresse: Gamlehagen 17, 1151 OSLO**

**Org. nr.: 985698996**

**Selger: Johannessen, Per Rolf  
Johannessen, Anne Margrete**

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS      Polisenr: 23539105

Restanser pr. d.d.      kr      4 409,00

Månedlige kostnader:

Brannvarsling innkrevd fra eiere      kr      137,00

Kabel TV og Internett      kr      459,00

Felleskostnader      kr      3 733,00

Garasje      kr      80,00

**Totalt      kr      4 409,00 pr. mnd.**

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2022 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 4 255,00  
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no) med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.  
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr  
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)  
kr 6 215,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:

Bjørnar Nordal  
Mobil: 94845630  
E-post: [nyhagenboligsameie@styremail.no](mailto:nyhagenboligsameie@styremail.no)

Diverse informasjon:

Iht. vedtektenes §5 skal styret godkjenne både ny seksjonseier og ny leietaker. Slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontakinformasjon ovenfor.

Sameiet har et vedtektsfestet formål om at det skal ha en seniorprofil, jf. §3.

Viser for øvrig til vedtektenes §5 for mer informasjon vedrørende begrensninger og øvrige forhold som megler må opplyse om i salgsprospektet.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Parkering:

Se vedtektenes §§ 2 og 16.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg.  
Kopi styrets leder.



## ORDENSREGLER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøtet 9. april 2018. Revidert 8. juni 2020.

### 1. INNLEDNING

- a) Nyhagen Boligsameie er et sameie med seniorprofil, jf vedtektenes § 3. Seniorprofilen skal respekteres. Med dette menes at kravet til ro, begrensning av støyende aktiviteter osv i større grad skal ivaretas mer enn det som er normalt. Behovet for trygghet er sentralt i sameiets drift, og alle beboere skal sikres et godt bomiljø.
- b) Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealet samt også ansvarlig for at reglene blir overholdt av disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av sameiets vedtekter og ordensregler, jf vedtektenes § 12.

### 2. RO OG OPPUSSINGSARBEIDER

- a) Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
- b) Høylytte samtaler på terrasser og balkonger må ikke forekomme.
- c) Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt i tidsrommet kl. 19.00 - kl. 08.00 på hverdager samt alle helligdager.
- d) Skal det foretas større arbeider i leiligheten skal styret og blokken varsles i god tid. En antatt fremdriftsplan fremlegges for styret til godkjenning. Arbeidene må ikke stride mot lover og sameiets regler herunder parkering, avfallshåndtering og bruk av åpen inngangsdør. (ordensreglenes pkt.er 5, 10, 13 og 14). Arbeidene skal utføres i normalarbeidstiden. Dog er pkt c) ovenfor absolutt. Plassering av materialer og avfall tillates bare etter nærmere godkjenning av styret. Avfall i forbindelse med byggearbeidene borttransporteres fortløpende samt løpende rydding og nødvendig vask av fellesareal og feiing/spyling av uteområde er seksjonseiers ansvar.

### 3. BRANNVERN

- a) Sameiets branninstruks må følges. Vær spesielt oppmerksom på forebygging for uaktsom utløsning av brannvarslingen. Heis må ikke brukes ved brann.
- b) Brannalarm kan utløses av os og røyk fra matlaging, støv fra pussarbeider o.l samt røyking. Utrykninger som er forårsaket av uaktsomhet og lignende blir belastet den enkelte seksjonseier. Kontakt brannvernansvarlig i styret ved evt. behov i forbindelse med oppussing og lignende.
- c) Hold dører til/fra kjøkken lukket, sørg for god tilgang av luft fra dør/vindu, benytt maksimal åpning på spjeldet i avtrekket (vri til max) og sett avtrekksviften på høyeste hastighet til all damp/røyk er utluftet. Ha forsvarlig tilsyn med det som tilberedes på ovnen. Ikke gå ut! Rengjør filteret i avtrekket over ovnen regelmessig, det beste er å vaske det i oppvaskmaskin. Se også vedtektenes § 10, pkt c).
- d) Inngangsdøren til leiligheten er branndør og må alltid holdes lukket.
- e) Røyk-/brann-detektor må ikke fjernes eller kobles ut!
- f) Oppbevaring av propangass eller annet lett antennelige stoffer og væsker skal skje etter sikkerhetsreglene som gjelder for det aktuelle stoff.
- g) Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i trappeganger, inngangspartier og korridorer. Se også ordensreglenes pkt 5.
- h) Se også vedtektenes § 18.

#### 4. SIKKERHET

- a) Sameiets sikkerhet avhenger i stor grad av hver enkelt seksjonseiers / leietakers påpasselighet med å holde alle fellesdører låst og at garasjeportene lukker seg.
- b) Det henstilles til eierne / leietakerne om å være varsomme med hvem man slipper inn i oppgangene. Selgere ønskes ikke i oppgangene, så ta personlig imot dem du selv ønsker.
- c) I de fleste leilighetene er det montert varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Disse bør ofte sjekkes for evt. lekkasje. Ved fravær over dager og lengre tid bør vannet stenges.
- d) Unngå å kaste noe i toalettet som kan stoppe det til. Man må heller ikke tømme oljerester og annet fett fra matlaging i vask eller toalett da dette tetter til avløpsrørene.

#### 5. FELLESAREALER

- a) Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i trappeganger, inngangspartier og korridorer. Det skal ikke luftes ut i trappeoppgangen.
- b) Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
- c) Røyking i alle innvendige fellesarealer herunder garasjeanlegget og utenfor inngangsdørrerene er ikke tillatt.
- d) Rømningsveier skal til en hver tid være fri for gjenstander eller innretninger som rullestoler/rullatorer og lignende slik at rømning kan foregå uhindret. Rømningsvei er fra hver enkelt leilighets inngangsdør og ned trappen. Rømningsveier er trapperom/korridorer eller ganger merket med grønt markeringslys over dør. Heis må ikke brukes i tilfelle brann.
- e) Det er ikke tillatt å sette eller henge fra seg ting som kan skape lukt i bodene.
- f) Det er ikke tillatt å bruke vinduer, trapper og balkonger til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Det skal ikke henges noe over balkongrekkverkene. Lufting/tørking av tøy må foregå inne på den enkeltes balkong/terrasse.
- g) Dersom inngangsdøren må stå åpen i lengre tid ved flytting, varelevering o lign må bruksinstruksen for dette følges (eget oppslag ved inngangsdøren). Dersom skade oppstår ved at instruksen ikke følges, belastes utgiftene til reparasjon seksjonseier.

#### 6. FELLESBODER OG PARKERING/PLOSSERING AV SYKLER

- a) Fellesboder og innvendig sykkelparkering disponeres av oppgangens beboere slik:
  - Gamlehagen 15. Fellesbod i kjeller og sykkelparkeing i stativet i avfallsrommet.
  - Gamlehagen 17. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 21 og sykkelparkering i stativet i garasjen Gamlehagen 17.
  - Gamlehagen 19. Fellesbod i garasjen Gamlehagen 19 og fellesbod i kjeller i Gamlehagen 21. Sykkelparkering i stativ i garasjen Gamlehagen 19.
  - Gamlehagen 21. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 23 og sykkelparkering i stativ sykkelbod Gamlehagen 21.
  - Gamlehagen 23. Fellesbod i kjeller i Gamlehagen 23 og sykkelparkering i stativ sykkelbod Gamlehagen 21.
- b) Sykkelbod i Gamlehagen 21 kan brukes av alle seksjonseiere/beboere til parkering av sykler. De som ønsker å bruke denne sykkelbod samt fellesboden i Gamlehagen 21 og ikke har nøkkel/tilgang kan bestille for egen regning inntil en slik nøkkel ved skriftlig henvendelse til styret.
- c) Sykkelparkering utvendig skal skje ved inngangenes sykkelstativer.
- d) Fellesboder skal ikke nyttes til varig lagring.
- e) Ved den årlige vårdugnad kan styret foranledige til at lagring i strid med reglene fastsatt av styret kastes for eiers regning.
- f) Sameiet er uten ansvar for det som lagres i fellesboder og sykkelparkering.
- g) Styret kan om nødvendig utarbeide nærmere regler som skal være lett synlig.

## 7. UTEAREALER

- a) Ferdsel over utvendige arealer der enkelteiere har eksklusiv bruksrett, og denne bruksretten brukes, er ikke tillatt. Jf vedtektenes § 14.
- b) De som har og bruker sitt eksklusive utvendige areal, plikter å holde dette i orden og vedlike. Se vedtektenes § 14.
- c) Seksjonseiere med uteareal mot fjellet (Gamlehagen 15) eller mot hekken (Gamlehagen 17 og 19) har vedlikeholdsplikt for dette utearealet. Se vedtektenes § 14.
- d) Se også vedtektenes § 13 der det fremkommer bl a at mating av dyr og fugler ikke tillates på sameiets område og terrasser/balkonger.

## 8. BALKONGER OG TERRASSER

- a) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene på balkonger og terrasser. Se også vedtektenes § 15.
- b) Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverkene.
- c) Bruk av kullgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfare.
- d) Mange plages av ulike typer allergi. Ta hensyn til at all røyk og os fra balkonger og terrasser kan være plagsomt for andre beboere.
- e) Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper eller andre ting ut av vinduer, balkonger / terrasser, i inngangspartiet eller for øvrig på sameiets område.

## 9. DYREHOLD

- a) Eiere som har dyr ved innflytting, vil normalt få tillatelse til å beholde dyret så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
- b) Eiere som vil anskaffe nye dyr, skal melde dette til styret minimum 4 uker før anskaffelse. Før styret tar en avgjørelse, vil saken tas opp med de nærmeste naboene. Allergi er i denne sammenheng et sterkt argument mot dyrehold.

## 10. AVFALL

- a) Oslo kommunes bestemmelser om sortering av avfall må følges.
- b) I avfallsrommet skal kun kastes mat-, plast-, papir- og restavfall, i merkede beholdere. Annet avfall er ikke tillatt plassert eller lagt i avfallsrommet. Dersom dette gjøres og styret vet/finner ut hvem som la dette der, blir seksjonseier belastet for kostnadene ved bortkjøring. Pappesker og lignende må brettes/rives slik at disse tar minst mulig plass.
- c) Avfall utenom det som kan legges i beholderne, må den enkelte beboer selv besørge bortkjøring av. Se pkt b) ovenfor.

## 11. SKILTING OG NØKLER

- a) Styret besørger skilting av postkassene og omprogrammering av ringetablau. Seksjonseier betaler et fastsatt beløp vedtatt av styret for dette arbeid. Denne regel gjelder også ved utleie av boligen. Annen skilting på postkassene tillates ikke med unntak av forbehold om reklame. Styret kan godkjenne annen skilting om nødvendig. Styret kan uten videre fjerne skilting som ikke er i tråd disse regler.
- b) Ved utleie av leilighet plikter eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert, se pkt a) foran. Se også vedtektenes § 5.
- c) Ekstra nøkler, se egen prosedyre for bestilling av nøkler. Se også vedtektenes § 20.
- d) Hvis en systemnøkkel/elektronisk brikke mistes, må dette umiddelbart meldes til styret. Hvis det blir nødvendig å forandre låsesystemet kan seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig. Se vedtektenes § 20.

- e) Nøkler til fellesarealene/garasje er bare for eiere/beboere og må ikke leveres ut til andre uten styrets godkjenning. Se vedtektenes § 20.
- f) Ikke merk nøklene med navn og adresse.

## 12. BILBRUK PÅ SAMEIETS OMRÅDER

- a) Daglig av og pålesing til leiligheter skal foregå via hovedinngang / garasje og ikke fra hagesiden.
- b) Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangene til blokkene. Av- og pålasting kan skje når sjåføren er tilgjengelig.
- c) Fartsgrensen på sameiets område er 20 km/time.

## 13. GARASJE OG PARKERING

- a) Påse at garasjeporten lukker seg ved inn og utkjøring.
- b) Parkering så vel inne som ute, skal skje på egen plass, og på en slik måte at man ikke sperrer eller hindrer bruken for andre. Bare merkede plasser skal brukes til parkering.
- c) I garasjene er det kun tillatt å parkere motorvogner, motorsykler, tilhengere, sykler og rullestoler. All annen lagring i garasjen er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Dog er unntatt motorvognenes dekk/hjul og som skal være festet på veggen.
- d) På uteparkeringsplassene skal kun parkeres registrerte motorvogner. Tilhengere, campingbiler og –vogner, større vare- og lastebiler kan kun tillates parkert i kortere perioder. Med kortere perioder menes maksimalt tre døgn. Styret kan gjøre midlertidige unntak.
- e) Merking av garasje- og parkeringsplassene utover leilighetsnummereringen herunder tilleggsmerking/-skilting samt oppsetting/montering av faste installasjoner bl a elektriske tilkoplinger (se vedtektenes § 16), er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
- f) Styret kan på eiers, regning og risiko foranledige til at kjøretøyer som parkerer i strid med husordensreglene og andre parkeringsbestemmelser i sameiet, blir fjernet for eiers regning.
- g) Ved utleie av garasjeplass er det seksjonseier som må påse at ordensreglene følges samt at utleier må anskaffe portåpner for automatisk åpning av garasjeport til leietaker. Leietaker av garasjeplass og som ikke bor i sameiet eller i samme blokk, skal IKKE ha nøkkel. Se også vedtektens § 5.

## 14. GJESTEPARKERING

- a) Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser til langtidsparkering, dvs. normalt ikke utover 3 døgn.
- b) Gjesteparkeringen skal være til disposisjon for besøkende og må bare benyttes av eiere / leietakere for korte opphold. Parkering skal skje innenfor oppmerket område.
- c) Trenger husstanden mer enn en parkeringsplass, må husstanden selv å sørge for å skaffe seg dette.

## 15. BRUK AV UMLEIELEILIGHETEN

- a) Sameiets utleieleilighet består av stue/møterom med kjøkkenkrok, soverom, gang og toalett/bad.
- b) Stue/møterom med kjøkkenkrok og adgang til toalett bad kan brukes vederlagsfritt til felles aktiviteter blant seksjonseiere i sameiet. Disse lokaler kan også leies inntil to døgn til private arrangementer.
- c) Soverom med adgang til toalett/bad kan seksjonseiere leie sammenhengende inntil sju netter. Soverom med tilgang til toalett/bad skal primært brukes til overnatting for besøkende. Leietaker må selv holde sengetøy.
- d) Det er anledning til å leie hele leiligheten samtidig med den begrensning nevnt i pkt.ene b) og c).
- e) Styret kan i helt spesielle tilfeller fravike den maksimale sammenhengende leietid.

- f) Styret kan foreta omdisponering av utleie av leiligheten dersom dette er nødvendig og/eller til gunst for sameiet og med informasjonsplikt i god tid til berørte brukere. En varig omdisponering ligger utenfor styrets beslutning.
- g) Seksjonseiere som ikke bor i sameiet kan leie utleieleiligheten, men da først etter godkjenning av styret.
- h) Leietaker av en seksjon kan også leie utleieleiligheten, men da først etter at utleier av seksjonen garanterer for oppgjør av eventuell skade, jf pkt j). Også slik utleie skal godkjennes av styret.
- i) Alle skal rydde lokalene etter bruk. Møbler og inventar settes på plass etter oppsatt møbleringsplan. Leietaker skal i tillegg rengjøre lokalene etter bruk. Røyking er IKKE tillatt i lokalene. Styret fastsetter om nødvendig ordensregler utover ordensreglene.
- j) Leietaker skal snarest mulig melde fra om skader og feil i leiligheten samt skade og ødeleggelse på inventar og utstyr. Styret kan kreve refundert utlegg av seksjonseier dersom skaden eller ødeleggelsen har skjedd med overlegg eller grov uaktsomhet.
- k) Søknad om bruk av lokalene rettes til styret eller den styret har oppnevnt til å forestå utleien.
- l) Forhåndsreservasjon av lokalene er maksimalt 60 dager.
- m) Før lokalene tas i bruk ved leie skal leieavgiften være innbetalt. Styret fastsetter hvorledes slik betaling skal skje.
- n) Dersom leietaker ikke overholder disse regler eller ordensreglene, kan styret nekte utleie til vedkommende seksjonseier.
- o) Årsmøtet fastsetter leieavgiften.

## 16. TV/BREDBÅND

- a) Det må ikke gjøre endringer i det felles TV- og bredbåndanlegget uten styrets skriftlige samtykke.
- b) Det utstyr som eies av leverandør av TV-signaler og bredbånd, f eks modem og ruter, tilhører leverandøren og skal følge leiligheten. Mangler utstyret er seksjonseier ansvarlig for å erstatte dette.

## 17. FORESPØRSLER, INFORMASJON, FORSLAG OG KLAGER

- a) Alle styrets medlemmer vil være behjelpelig med svare på forespørsler. Viktig informasjon vil bli gitt på oppslagstavlene i hver oppgang. Ellers vil styret informere gjennom sameiets lukkede Facebook-gruppe. Forslag kan legges i styrets postkasse eller sendes til sameiets e-postadresse.
- b) Styrets fremgangsmåte vedr klagebehandling vedtatt av styret 24.10.18 legges til grunn.
- c) Alle klager skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser legges bort.

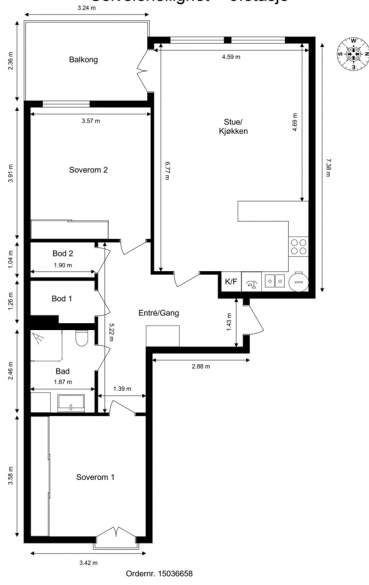
## 18. OPPFØLGING AV ORDENSREGLENE

- a) Alle som oppholder seg i sameiets bygninger og på sameiets uteområde, plikter å rette seg etter ordensreglene.
- b) Ved brudd på ordensreglene kan styret treffe nødvendige tiltak etter først å ha gitt seksjonseieren rimelig frist til å rette opp forholdet.
- c) Styret kan for seksjonseiers regning få kvalifisert personell til å rette opp i forholdet dersom seksjonseier ikke følger opp pålegg gitt av styret, jf pkt b) ovenfor.

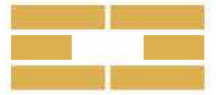
## 19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Ordensreglene endres av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i tråd med eierseksjonslovens § 28.

Gamlehagen 17, 1151 Oslo  
Selveierleilighet - 3. etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Nyhagen Boligsameie

## Ekstraordinært årsmøte 5. juni 2023



# Innkalling til ekstraordinært ordinært årsmøte 2023

---

**Styret i Nyhagen Boligsameie kaller inn til ekstraordinært årsmøte  
avholdes mandag 5. juni 2023 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.**

---

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
  - a. Valg av møteleder.
  - b. Godkjenning av stemmeberettigede.
  - c. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne.
  - d. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste.
2. Utbedring av takene i sameiet. Finansiering.
3. Søknad om oppsetting av levegg.
4. Avslutning.

Etter ekstraordinært årsmøte er avsluttet vil styre orientere om modernisering av heisene. Dette er ingen sak, men kun orientering og drøfting om kommende modernisering av heisene til en kostnad ca 3.5 mill kr.

Oslo, 25. mai 2023  
Styret i Nyhagen Boligsameie

Bjørnar Nordal /s/

Lars-Erik Ståhl /s/

Marit Kristiansen /s/

Andreas Petter Jensen /s/



## SAK 2

### UTBEDRING AV TAKENE I SAMEIET. FINANSIERING.

#### **Bakgrunn:**

Som varslet må det i nær fremtid utbedring av takene ved at det legges ny takpapp på eksisterende papp på sameiets bygninger, i alt fire tak. Styret har innhentet fire tilbud og foretatt valgt av tilbydere. Denne sak gjelder godkjenning til å foreta legging av ny takpapp på takene og nytt gesimsbeslag. Disse arbeider må finansieres for å dekke opp kostnadene til arbeidene ved f eks en engangsbetaling.

#### **Detaljer:**

Det er innhentet fire konkurrerende tilbud. Tilbudene er ikke helt sammenlignbare, bl a valg av takpappen. Det tilbud styret har valgt, tilbud fra Jansson Kobber & Blikkenslager AS og Nesodden Tak AS, leverer en takpapp som *oppgir at levetiden er på mer enn 30 år*. I tillegg byttes gesimsen i motsetning til gjenbruk gitt av andre tilbydere. Styrets valgte tilbud er etter styrets skjønn det gunstigste for sameiet.

For ordens skyld nevnes at det ikke i denne omgang foretas arbeider med takpappen som ligger under terrassegulvene i 4. etg.. Dette må i så fall skje dersom lekkasje oppstår eller seksjonseier ønsker å skifte terrassebordene eller utføre andre vesentlige arbeider på terrassen. Se vedtektenes § 11, pkt.ene c), d) og e) der styret bl a skal varsles når slike arbeider skal foretas..

Med det valgte tilbud vil kostnadsestimatet beløpe seg til 1.500.000 kr. Dette beløp må dekkes inn av seksjonseierne etter eierseksjonsbrøken. Hvor mye den enkelte seksjonseier må betale vises i vedlegg til denne sak dersom det ikke opptas lån i sameiets regi.

Styret ser for seg to alternative måter til å dekke inn finansieringsbehovet:

1. Det fortas en engangsinnbetaling slik vedlegget viser. Slik engangsinnbetaling kan seksjonseier foreta enten
  - a) ved at seksjonseier bruker av oppsparte midler
  - b) eller at seksjonseier tar opp et personlig eller privat lån
2. Sameiet tar opp et samlet lån der alle er med å betale renter, avdrag og alle omkostninger i form av økning av den månedlige innbetaling til felleskostnader. Denne mulighet gir økte månedlige kostnader for alle.
3. Styret har også sett på en «miks», det vil si seksjonseierne selv får velge, enten engangsbetaling (oppsparte midler eller personlig lån) eller delta i et felleslån som tilbakebetales via felleskostnader (se under pkt 2).

#### **Styrets kommentarer til de alternative finansieringsmåter:**

**Til alternativ 1:** Det mulig å låne et forbrukerlån til tilsvarende eller bedre renter og vilkår enn det sameiet oppnår i og med at seksjonseier kan stille sikkerhet i sin eierseksjon. Seksjonseier har selv mulighet for å forhandle renter og nedbetalingstid, alt tilpasset seksjonseiers personlige økonomi.

**Til alternativ 2:** Dette lån er dyrere for sameiet og den enkelte. Sameiet som sådan ikke kan stille sikkerhet i eiendommen. Styret har fått et tilbud fra en sparebank for å vurdere de kostnader som vil påløpe. For å administrere et slikt lån skal forretningsfører ha omkring 10.000 kr årlig. Ved dette alternativ vil sameiet hefte ved et lån.

**Til alternativ 3:** Slikt lån vil bli dyrere å betjene da styret antar at et flertall av seksjonseiere antakelig velger engangsbetaling og derfor vil et slik alternativ vil bli det dyreste i og med at forretningsfører også vil få et merarbeid med å administrere dette lån for et begrenset antall deltakerne. Forretningsførers administrasjonskostnader tillegges de som nyttiggjør seg dette alternativ som bare disse seksjonseiere må betaler

Styret anbefaler alternativ 1, enten bruk av oppsparte midler eller seksjonseier selv tar opp lån. Et vedtak om slik engangsinnbetaling kan avgjøres av årsmøte med alminnelig flertall.

Styret har per nå ingen oversikt over oppstart og ferdigstilling samt leverandørens fakturaplan. Frist for engangsinnbetaling må derfor styret fastsette når disse forhold er avklart.

Styret mener det er mulig å dele innbetalingen i to terminer med to måneders forfall. Dog må seksjonseier gi melding styret umiddelbart og senest innen utgangen av juni 2023. Dersom så ønskes kommer et fakturagebyr p t på 80 kr på den andre innbetalingen innbetaling.

#### **Konsekvenser:**

Takene må tekkes om. I motsatt fall vil vann kunne trenge ned i leilighetene. Skade vil oppstå på bygningsmassen, inventar og utstyr. Slike skader vil måtte repareres og blir meget kostnadskrevenende på sikt samt at dette er til besvær for aktuelle seksjonseiere. Utbedring av takene ved at ny takpapp legges er vedlikehold Lekkasje fra takene grunnet manglende vedlikehold dekkes ikke av forsikringen.

Når det gjelder kapitalinnhenting anbefaler styret at seksjonseierne bruker oppsparte midler eller tar opp et personlig lån. Dette er det rimeligste for seksjonseierne og det enkleste for sameiet ved at administrative oppgaver for forretningsfører ikke aktualiseres og styrtet samtidig ikke blir pålagt merarbeid.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

1. Det legges ny takpapp på takene i Nyhagen Boligsameie til en antatt kostnad 1.500.000 kr..
2. Det betales en engangsinnbetaling i tråd med eierseksjonen slik det vises i vedlegg A). Styret fastsetter betalingsfristen.
3. Innbetalingen kan deles opp i to terminer dog slik at seksjonseier gir styret melding innen utgangen av juni 2023. Fakturagebyr på betaling nr 2 kommer i tillegg. Styret fastsetter betalingsfristene.

VEDLEGG TIL SAK 2.

Finansieringsbehov:

**1 500 000**

Gjennomsnittlig eierseksjonsbrøk:

**1,3514 %**

Seksjonsnr.												Sameierbrøken
1	6	11	5	10	15	19	21	22	24	25	27	1,0820 %
2	7	12										1,5588 %
3	8	13										1,3754 %
4	9	14	30	35	40	33	38	43				0,9903 %
16												1,9622 %
17												1,0453 %
18												1,7238 %
20	23	26	34	39	44							1,5221 %
28												2,0172 %
29												1,7238 %
31	36	41										1,2837 %
32	37	42										1,2470 %
45												2,7141 %
46												1,4487 %
47	51	55	61	65	69							1,6505 %
48	52	56	62	66	70							1,1003 %
49	53	57	63	67	71							1,3204 %
50	54	58	64	68	72							1,3020 %
59	73											2,0536 %
60	74											1,7972 %

Finansiering per seksjon
16 230
23 382
20 631
14 855
29 433
15 680
25 857
22 832
30 258
25 857
19 256
18 705
40 712
21 731
24 758
16 505
19 806
19 530
30 804
26 958

Finansieringsbehov i snitt per eierseksjon:

**20 270**

## SAK 3

### SØKNAD OM OPPSETTING AV LEVEGG

#### **Bakgrunn:**

Eier av seksjon 73, Gamlehagen 23, 4. etg., søker om oppsetting av levegg på terrassen mot blokken Gamlehagen 21 slik som to øvrige seksjonseiere har gjort det.

#### **Detaljer:**

Mellom terrassene til de enkelte seksjoner i 4. etg. og mellom seksjoner og fellesterrassen i 4. etg. ble det fra utbyggers side satt opp skillevegger. To andre seksjonseiere fikk også satt opp tilsvarende (lik) skillevegg som levegg, ved terrassens andre side. Eier av seksjon 73 søker om oppsetting av slik levegg.

I vedtektenes § 15 a) står det:

*Det er ikke tillatt å montere eller sette opp bygningsmessige eller andre faste installasjoner på bygningenes fasader uten årsmøtets godkjenning. Dette gjelder også oppsetting av avskjerming på balkong-rekkverk. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi midlertidig dispensasjon.*

Oppsetting av slik levegg krever derfor årsmøtets godkjenning. Om oppsetting av slik vegg også krever bygningsmyndighetenes godkjenning har styret ingen kunnskap om og seksjonseier må derfor selv avklare dette forhold med bygningsmyndighetene.

Det krav årsmøte må sette er at denne levegg er identisk lik de øvrige levegger/skillevegger som er oppsatt i 4. etg. Videre må årsmøtet bestemme at alle kostnader må bæres av seksjonseier og alt fremtidig vedlikehold av denne levegg må tas hånd av seksjonseier selv og for seksjonseieres regning.

Til sist bemerker styret at det må settes en tidsfrist for avslutning av arbeidene samt at de andre beboere i oppgangen varsles ved oppstart av arbeidene.

#### **Konsekvenser:**

Etter styrets vurdering får dette ingen nevneverdige konsekvenser for øvrige seksjonseiere.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner oppsetting av levegg mot Gamlehagen 21 tilsvarende og identisk de to øvrige levegger i sameiet under følgende forutsetninger:

1. Leveggen skal være helt lik, herunder samme farge, som øvrige skillevegger i sameiets 4. etg.
2. Seksjonseier må selv avklare med bygningsmyndighetene om slik oppsetting av levegg kan tillates.
3. Alle kostnader til anskaffelse og oppsetting, samt alt fremtidig vedlikehold av denne levegg, må tas hånd av seksjonseier selv.
4. Oppgangens beboere må varsles før oppstart finner sted og antatt ferdigstilling oppgis. Arbeidene må pågå uten unødig opphold.
5. Denne tillatelse er gyldig ut 2025.

## Nyhagen Boligsameie

Dersom De ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte, kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

---

### FULLMAKT

Undertegnede eier av seksjon                    i Nyhagen Boligsameie gir herved

..... fullmakt til å stemme på  
mine/våre vegne på ekstraordinært årsmøte 5. juni 2023.

Sted: ....., den ..... / ..... 2023

\_\_\_\_\_  
Eiers navn

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_  
Medeiers navn

\_\_\_\_\_  
Medeiers underskrift

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i  
Nyhagen Boligsameie  
Tid: 5. juni 2023 kl. 18.00  
Sted: Lambertseter Kirke, Kirkestuen

## 1. Konstituering

- 44 seksjoner var representert, hvorav 9 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Marcus Hultgren ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader. Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Sissel Brinchmann ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

## 2. Utbedring av takene i sameiet. Finansiering.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig følgende:

1. Det legges ny takpapp på takene i Nyhagen Boligsameie til en antatt kostnad på kr 1 500 000,-.
2. Det innbetales en engangsinnbetaling i henhold til sameiebrøken. Styret fastsetter betalingsfristen.
3. Innbetalingen kan deles opp i to terminer, dog slik at seksjonseier gir styret melding innen utgangen av juni 2023. Fakturagebyr på betaling nr. 2 kommer i tillegg. Styret fastsetter betalingsfristene.

## 3. Søknad om oppsetting av levegg

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig oppsetting av levegg mot Gamlehagen 21 tilsvarende og identisk de to øvrige levegger i sameiet under følgende forutsetninger:

1. Leveggen skal være helt lik, herunder samme farge, som øvrige skillevegger i sameiets 4.etg.
2. Seksjonseier må selv avklare med bygningsmyndighetene om slik oppsetting av levegg kan tillates.
3. Alle kostnader til anskaffelse og oppsetting, samt alt fremtidig vedlikehold av denne levegg, må tas hånd av seksjonseier selv.
4. Oppgangens beboere må varsles før oppstart finner sted og antatt ferdigstillelse oppgis. Arbeidene må pågå uten unødig opphold.
5. Denne tillatelse er gyldig ut 2025.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.  
Møtet ble avsluttet kl. 18.30.

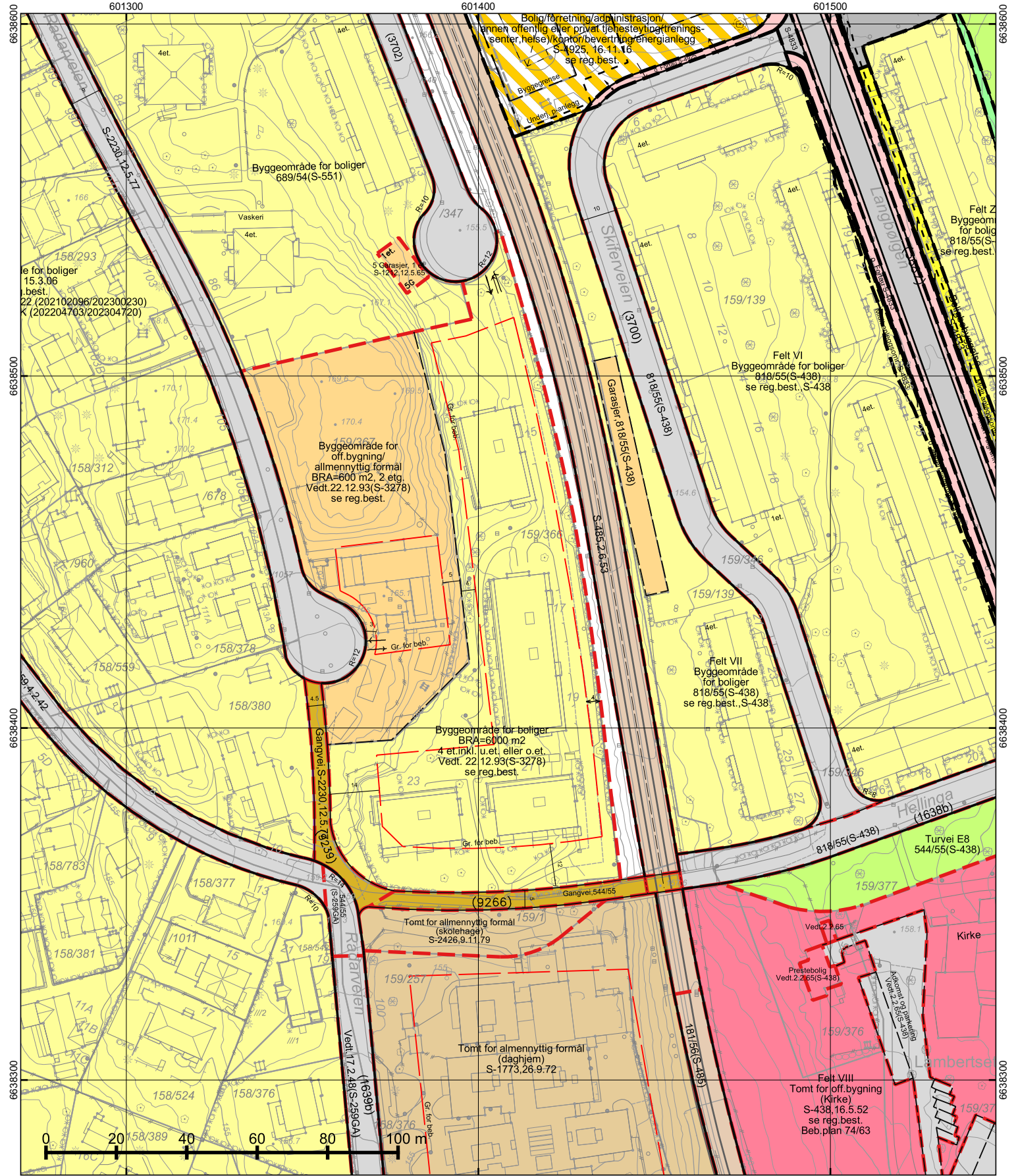
*Oslo, 6. juni 2023*

---

**Bjørnar Nordal**  
møteleder

---

**Sissel Brinchmann**  
seksjonseier



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 11.10.2023  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

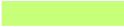


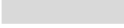

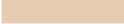
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 316195/ 86479957	Deres ref.: 41403/ WM264_17_3001644
Adresse: GAMLEHAGEN 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/366	

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

Se tegnforklaring på eget ark


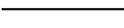

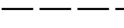


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk



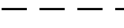


	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2080 - Parkering
	3040 - Friområde


 |  |  |  | RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense


	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

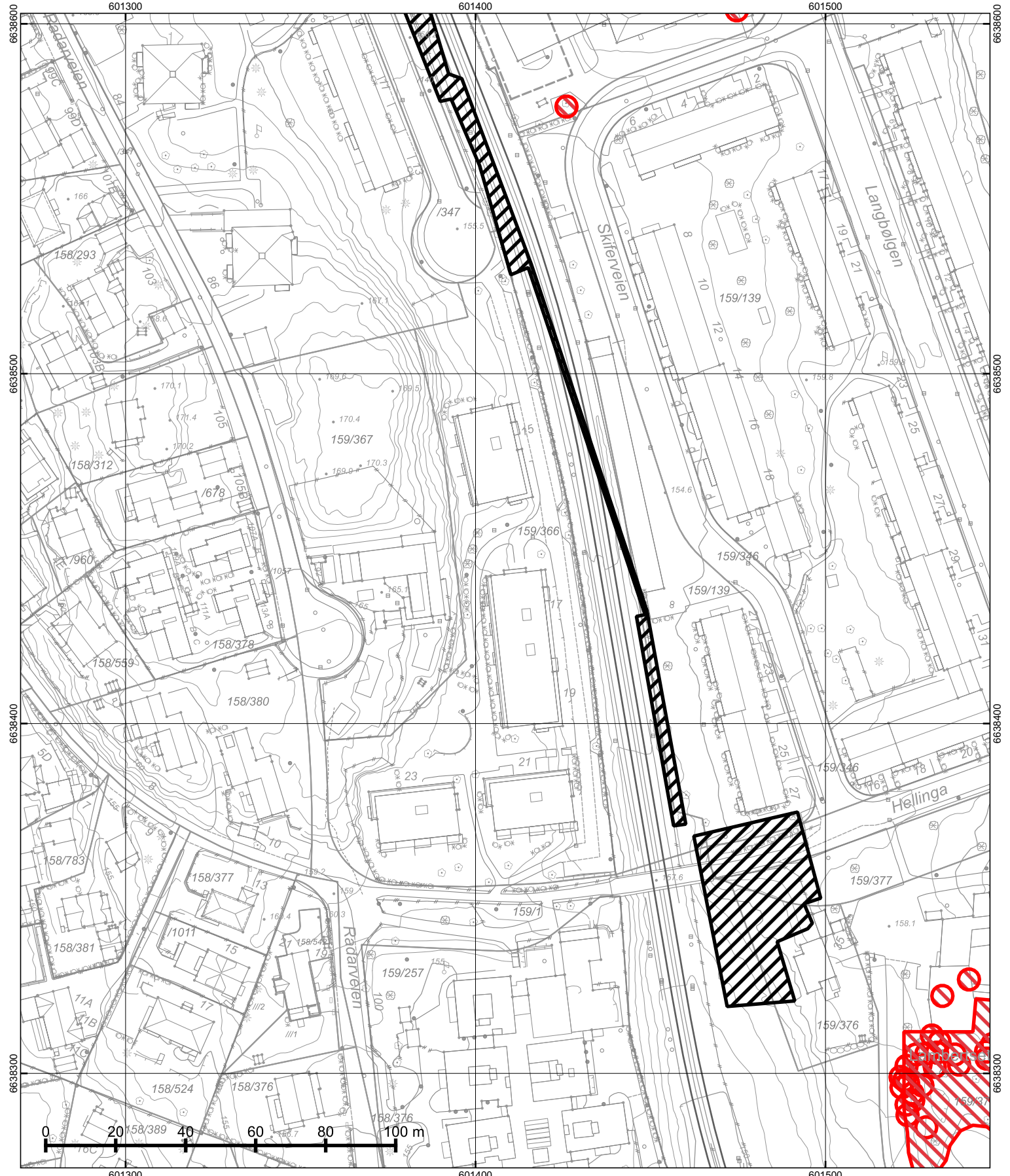
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.10.2023  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



<b>Naturmangfold</b>	
<p>– 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.</p>	
PlottID/Best.nr: 316195/ 86479957	Deres ref.: 41403/ WM264_17_3001644
Adresse: GAMLEHAGEN 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/366	

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.

601200

601500

601800

6638700

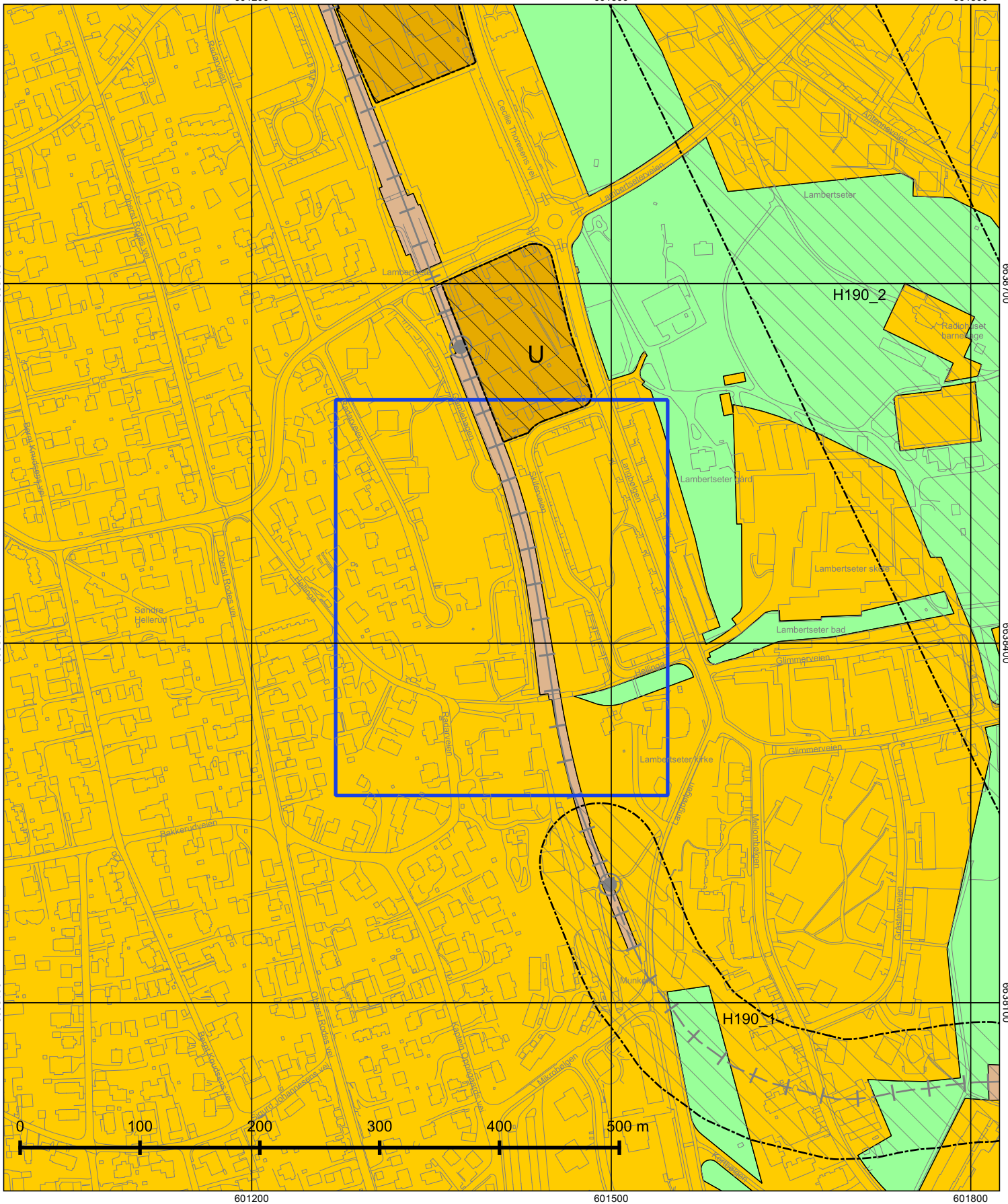
6638700

6638400

6638400

6638100

6638100



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.10.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 316195/86479957

Deres ref.: 41403/ WM264\_17\_3001644

## 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gamlehagen 17  
1151 Oslo  
Gnr./Bnr.: 159/366  
Seksjonsnr. : 26  
Oslo kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 85 m<sup>2</sup> (P-rom: 79 m<sup>2</sup>/S-rom: 6 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 13.10.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrappport.oslo@anticimex.no](mailto:boligrappport.oslo@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	13.10.2023
Referansenummer	15036658
Meglerforetakets oppdragsnummer	58-23-0047
Hjemmelshaver/selger	Rolf Johannessen/Per Rolf Johannessen
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Rolf Johannessen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	16.10.2023 08.21

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gamlehagen 17
Postnummer/sted	1151 Oslo
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	159/366
Seksjonsnr.	26
Borettslag / Sameie	Nyhagen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 7831 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2003		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Nydalen Boligsameie, beliggende i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Sameiet består av 74 boligseksjoner med felles tomteareal.

Boligblokk over fire etasjer samt kjeller. Støpt plate. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein, fasadeplater og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/takfolie(ikke besiktiget). Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje. Adkomst via felles trapperom med heis, oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: Entré, bad, to boder, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vest-ventt balkong på ca 8 m<sup>2</sup>. Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca 4 m<sup>2</sup>, merket med nr 26. Leiligheten disponerer utvendig oppstillingsplass, merket med nr 26.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	7	
		Overflater gulv	7	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	
Dører og vinduer		Vinduer	9	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	



# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Selveierleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
3. etasje	85	79	6	Entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning	To boder
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>79</b>	<b>6</b>		

## Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca 4 m<sup>2</sup>, merket med nr 26.

Leiligheten disponerer utvendig oppstillingsplass, merket med nr 26.

## Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taktstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

### Primær- og sekundærom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på taktstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.




# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med glassdører med ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner



	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34,3 %, temperatur 18,9 grader C og duggpunkt 2,9 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for fornying av slukmansjett og tettesjikt.

## Kjøkken

Kjøkkenløsning fra byggår. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med steketopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøleskap med fryser. Varmtvannsbereder på ca 120 L fra byggår plassert i hjørneløsning. Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.
	TG 2	
	Varmtvannsbereder	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Se punkt overflate gulv under øvrige rom.

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré/gang og skyvedørgarderobe på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Innerdører | Enkelte innerdører bærer preg av slitasje.

 **TG 2** Overflater gulv | TG2 gjelder entré/gang og stue/kjøkken:  
Gulvets overflate bærer stedvis preg av alder/slitasje.  
Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for vedlikehold/utbedringer.

## Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 2.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt på soverom 2. Avviket er målt til 10 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekran er plassert i vegg i bod 1. Varmtvannsbereider på ca 120 L fra byggår plassert i hjørneløsning på kjøkken. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekk på bad styres via ventilator på kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## P-ROM

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:  
2,27 meter i entré/gang samt bad og 2,5 meter i øvrige rom.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i felles korridor.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

## Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer er stedvis noe malingslitt og har behov for overflatebehandling. Tiltak anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på ca 8 m<sup>2</sup>. Bærende konstruksjoner av armert betong belagt med teppe. Rekkverk av metall, fasadeplater, glass og treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,05 meter.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Toppbord på rekkverk har behov for overflatebehandling. Tiltak anbefales.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger 12.10.2023.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

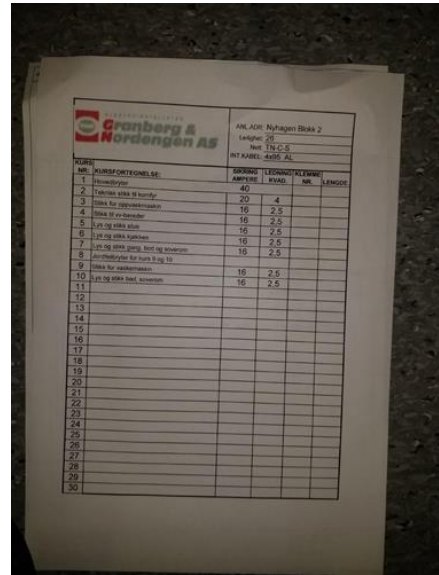
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fukt og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke autorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap ]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse ]



Kommentar - [Sluk bad]

## VEDTEKTER FOR NYHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 9. april 2018. Sist revidert 25. april 2022.

### § 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Nyhagen Boligsameie.

### § 2. EIERFORHOLD

- a) Sameiet består av 74 eierseksjoner under gnr 159, bnr 366 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.
- b) Seksjonseieren har enerett til bruk av
  - bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
  - bod i garasjekjeller
  - biloppstillingsplass i garasjekjeller/under tak (gjelder 48 seksjoner)
  - biloppstillingsplass ute (gjelder 20 seksjoner)alt i henhold til kjøpekontrakt og tinglyste dokumenter
- c) Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen i tråd med eierseksjonslovens § 25.

### § 3. FORMÅL

Nyhagen Boligsameie skal ha en seniorprofil. Ellers legges eierseksjonslovens § 1 til grunn.

### § 4. SEKSJONSEIERNES (MEDLEMMENES) PLIKTER OG RETTIGHETER

Seksjonseiere og de som seksjonseier lar bruke seksjonen, er forpliktet til å rette seg etter disse vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017 samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.

### § 5. ERVERV OG UMLEIE AV SEKSJONER

- a) Styret skal godkjenne både ny seksjonseier og ny leier av en seksjon, men styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Nektelse av ny seksjonseier og ny leietaker må styret fremsette innen åtte dager etter at styret har mottatt søknaden. I motsatt fall anses søknaden som akseptert. Dette punkt gjelder også utleie av garasje- og parkeringsplass til personer som ikke bor i sameiet.
- b) Den som selger seksjonen, og den som leier ut seksjonen, plikter begge å orientere kjøper/ leietaker om sameiets vedtekter og ordensregler, spesielt at sameiet har en seniorprofil.
- c) Seksjonseier er ansvarlig for at den eller de som bruker seksjonen herunder besøkende, følger vedtektene, ordensreglene, regler og vedtak som fattes i årsmøtet og styrets beslutninger.
- d) Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig dersom brukere av seksjonen foretar handlinger enten uaktsomt eller med overlegg i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også ved utleie av garasje- og parkeringsplass.
- e) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte i tråd med Eierseksjonslovens § 63 a. Dette gjelder også eierskifte ved reseksjonering av garasje- og parkeringsplasser.
- f) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt.



## § 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Felleskostnader fordeles etter sameierbrøken med unntak av

- a) Grunnkostnadene til kabel-TV og bredbånd fordeles likt per seksjon.
- b) Kostnadene for direktevarsling til brannvesenet fordeles likt per seksjon.
- c) Løpende kostnader til drift og vedlikehold av parkerings- og garasje plass legges til seksjonens andel fellesutgifter, jf §§ 2 og 16.

Styret fastsetter månedlig akontobeløp for å dekke opp felleskostnader.

Fellesinntekter inngår i sameiets regnskap.

Ellers legges eierseksjonslovens § 29 til grunn.

## § 7. ÅRSMØTET

Eierseksjonslovens Kapittel VI (§§ 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 og 53) legges til grunn med følgende tillegg:

- a) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst  $\frac{1}{4}$  av stemmeberettigede seksjonseiere møter. Dersom færre stemmeberettigede møter skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen i neste årsmøte eller på et ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning.
- b) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Seksjonseier som ikke kan møte i årsmøtet, kan velges dersom vedkommende skriftlig samtykker.
- c) Ingen fullmektig kan inneha mer en to fullmakter.
- d) I tillegg til de saker som fremkommer i eierseksjonslovens § 44, andre ledd, skal årsmøtet behandle styrets årsrapport, styrets forslag til budsjett og styrets godtgjørelse.

## § 8. STYRET

- a) Styrets sammensetning er 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Styrets velges av årsmøtet. Tjenestetiden for styreleder er ett år mens de øvrige styremedlemmer er to år. For å opprettholde kontinuiteten i styret velges to styremedlemmer for to år ved årsmøtet. Det velges også et varamedlem til styret for ett år. Styret fordeler seg imellom verv og oppgaver.
- b) Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- c) Styret fungerer som valgkomité om ikke styret eller årsmøtet velger å opprette egen valgkomité.
- d) Ellers legges eierseksjonslovens kapittel VII (§§ 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60) til grunn for styrets arbeid og ansvar samt eierseksjonslovens § 64.

## § 9. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Eierseksjonslovens kapittel VIII (§§ 61, 62 og 63) og kapittel IX (§§ 64 og 65) legges til grunn.

Sameiet skal ha forretningsfører og det er styrets ansvar å engasjere denne.

## §10. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

Eierseksjonslovens § 32 legges til grunn med følgende tillegg:

- a) Gulv, panel- og skillevegger i forbindelse med balkongen/terrassen med unntak av maling/behandling av panel- og skillevegger som skal skje for hele sameiet samlet, jf § 11 a).

- b) Balkongrekkverk og håndløper.
- c) Avtrekksvifte fra kjøkken og bad plassert på taket med tilhørende kanaler.
- d) Monitor i leiligheten og ringeknappen ved inngangsdør til leiligheten.

## **§ 11. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLD OG UTBEDRE FELLESAREALER M M**

Eierseksjonslovens § 33 legges til grunn med følgende tillegg:

- a) Sameiet besørger utvendig behandling/maling av vinduene, panel- og skillevegger. Dette gjelder alle balongtak, også de som tilhører seksjonene. Årsmøtet vedtar tidspunktet og beslutter kostnadsdekningen.
- b) Utvendig farge på vinduene, panel- og skillevegger samt tak på balkongen fastsettes av årsmøtet.
- c) Takpapp under terrassebord for seksjoner i 4. etg vedlikeholdes av sameiet. Dog er seksjonseier for seksjoner i 4. etg ansvarlig for at sluk på terrassen holdes åpne.
- d) Dersom seksjonseier for seksjoner i 4. etg ønsker å skifte terrassebord, eller foreta andre vesentlige arbeider med terrassegulvet skal styret i god tid varsles om slike arbeider.
- e) Dersom seksjonseier nevnt i pkt d) ovenfor foretar vesentlige arbeider med terrassegulvet uten å ha varslet styret, vil eierseksjonslovens § 34 (erstatningsansvar) kunne gjøres gjeldende dersom skade oppstår i bygningen og/eller underliggende seksjoner. Dette gjelder også utbedring av takpappen.

## **§ 12. FORSIKRING OG ERSTATNINGSANSVAR**

- a) Styret er ansvarlig for at sameiet er forsikret på en tilfredsstillende måte herunder fullverdiforsikring av bygningene. Styret fastsetter egenandelen.
- b) Dersom seksjonseier nyttiggjør seg av sameiets forsikring, blir den til enhver tid gjeldende egenandel å betale.
- c) For å kunne benytte seg av sameiets forsikring må seksjonseier ha ivaretatt sin vedlikeholdsplikt, se vedtektens § 10.
- d) Dersom seksjonseier eller den som seksjonseier har latt disponere seksjonen, har opptrådt uaktsomt eller kritikkverdig i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli gjort erstatningsansvarlig.
- e) For tap som oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold gjelder et såkalt kontrollansvar som følger av eierseksjonslovens § 34 og § 35.
- f) Dersom sameiets forsikring skal brukes skal seksjonseier snarest mulig melde dette til styret. Styret sørger for å melde skaden til forsikringsselskapet og sørger for nødvendig koordinering. Seksjonseier skal kun forholde seg til styret.

## **§ 13. UTVENDIGE FELLESAREALER**

Eierseksjonslovens § 25 legges til grunn for bruk av utvendig fellesareal. I tillegg gjelder:

- a) Det er ikke tillatt å foreta klipping eller beskjæring av blomster, busker og trær uten styrets godkjenning.
- b) Felling av trær skal godkjennes av årsmøtet om ikke trærne er i en slik befatning at felling må skje umiddelbart av sikkerhetsmessige grunner og etter at styret har tillatt dette.
- c) Graving / fyller opp masser, beplante eller utplassere gjenstander på fellesområdets uteområde er ikke tillatt uten årsmøtets godkjenning. Styret kan dog godkjenne mindre tiltak.
- d) Mating av dyr og fugler er ikke tillatt på sameiets uteområde.

## **§ 14. SEKSJONSEIERS ENERETT TIL UTVENDIG Å BRUKE DELER AV FELLESAREALER**

Seksjoner i 1. etg som har en tinglyst og målsatt eksklusiv bruksrett til fastsatt uteareal i tilknytning til terrassen, kan ikke gjerde inn dette uteareal og ingen form for byggverk tillates.

- a) Seksjonseier kan etter godkjenning av styret:
  - Plante hekk innenfor dette areal, helt eller delvis. Slik hekk må holdes innenfor en høyde på 2,0 meter. Dette gjelder også hekk for å avgrense det eksklusive bruksareal.
  - Plante blomster som blir høyere enn 0,5 meter, busker og trær og holde dette innenfor en høyde på 2,0 meter.
  - Foreta utvidelse av platting på bakkeplan eller endre materiale for oppholdsplass ute helt eller delvis.
- b) Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for all beplantning, herunder plenen, innenfor det areal som brukes eller har naturlig grense. For det areal som ikke brukes skal det være opparbeidet plen og plenen vedlikeholdes av sameiet.
- c) Seksjonseiere med uteareal mot fjellet, Gamlehagen 15, eller mot hekken/veien, Gamlehagen 17 og 19, har vedlikeholdsplikt for dette utearealet.
- d) Dersom seksjonseier ikke overholder vedlikeholdsplikten eller de fastsatte maksimale høyder på beplantningen, kan årsmøtet kreve vedlikehold utført eller beplantning fjernet for seksjonseiers regning.

#### **§ 15. MONTERINGER PÅ FASADER. SOLAVSKJERMING.**

- a) Det er ikke tillatt å montere eller sette opp bygningsmessige eller andre faste installasjoner på bygningenes fasader uten årsmøtets godkjenning. Dette gjelder også oppsetting av avskjerming på balkong-rekkverk. Styret kan i helt spesielle tilfeller gi midlertidig dispensasjon.
- b) Montering/oppsetting av solavskjerming skal godkjennes av styret. Dette gjelder også fornyelse og utskifting samt annen avskjerming.
- c) Som fasade regnes også vegg, herunder skillevegger, på balkongene/terrassene som er høyere enn rekkverk.

#### **§16. GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER (BILOPPSTILLINGSPLASSER)**

- a) De seksjoner som i forbindelse med seksjoneringen har fått tillagt enerett til bruk av biloppstillingsplass enten i garasjekjeller eller ute, se vedtektenes § 2, kan ikke overføre/selge/bytte biloppstillingsplassen til andre enn seksjonseiere i Nyhagen Boligsameie. Slik overføring/salg/bytte skal skje gjennom reseksjonering, og alle kostnader bæres av partene. Kopi av ferdig tinglyst reseksjoneringsbegjæring skal sendes styret uten unødig opphold.
- b) Tiltak for biloppstillingsplassene legges frem for årsmøtet med forslag til kostnadsdekning.
- c) Ved lading av elbil og hybrider skal dette skje ved bruk av godkjent hjemmelader. Styret skal på forhånd godkjenne slik installasjon. Ladepunktet skal koples over seksjonens egen strømmåler, og alle kostnader til installasjon og drift er uten noen utgift for sameiet. Dette gjelder også elektriske rullestoler om slik ladning ikke skjer i egen bolig.

#### **§ 17. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

Eierseksjonslovens § 26 legges til grunn. I tillegg gjelder:

- a) Dersom en seksjonseier som har behov for tilrettelagt parkeringsplass stilles en av parkeringsplassene for besøkende til disposisjon mot at eventuell egen fastsatt uteparkeringsplass brukes til parkeringsplass for besøkende. Styret avgjør hvilken dokumentasjon som kreves av den som har slikt behov. Videre avgjør styret slik disponering og eventuelt bytte med seksjonseieren.

- b) Alle kostnader med skilting og oppmerking for slik tilrettelagt parkeringsplass bæres av seksjonseier selv. Også fjerning av skiltingen når behovet ikke lenger er aktuelt, bæres av seksjonseieren.

## § 18. BRANNVERN

- a) Boligene i sameiet skal ha brannalarmanlegg med detektorer og direktevarsling til brannvesenet. Kostnadene til drift og vedlikehold av brannalarmanlegget inngår i sameiets felleskostnader. Direktevarsling til brannvesenet fordeles likt per seksjon.
- b) Styret er ansvarlig for sameiets brannvernarbeid herunder branninstruksen. Et av styrets medlemmer utpekes som brannvernansvarlig med et annet styremedlem som stedfortreder.
- c) Seksjonseierne er selv ansvarlig for brann sikkerheten i sin bruksenhet herunder at oppbevaring av brannfarlige væsker og stoffer skjer i tråd med reglene som gjelder for væsken eller stoffet. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for det branntekniske utstyret med unntak av branddetektoren(e) i boligen. Seksjonseieren eller brukeren av bruksenheten må ikke foreta utkopling eller andre tiltak med detektoren(e).
- d) Brannalarm som utløses av os og røyk fra matlaging, støv fra pussarbeider, røyking eller annen uaktsom utløsning blir belastet den enkelte seksjonseier dersom utrykning fra brannvesenet skjer.

## § 19. KABEL-TV OG BREDBÅND

Endring i leveransen av kabel-TV og bredbånd, endring av leverandør og endring med hensyn til andre tekniske løsninger, må godkjennes av årsmøtet.

## § 20. LÅSER, NØKLER OG GARSJEPORTÅPNER

- a) Låser og nøkler til egen inngangsdør samt postkasse er seksjonseiers ansvar.
- b) Låser og nøkler til sameiets fellesareal og garasjeportåpner er sameiets ansvar.
- c) Dersom nøkkel, elektronisk brikke eller portåpner tapes, må dette umiddelbart meldes til styret. Hvis det blir nødvendig å forandre låsesystemet, kan seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
- d) Nøkler til fellesarealene/garasje er bare for eiere/beboere og må ikke leveres ut til andre uten styrets godkjenning.
- e) Styret vedtar prosedyrer for bestilling av nøkler, systemlåser og garasjeportåpner.

## § 21. TVISTER

Eventuelle tvister i sameierforholdet søkes primært løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem, avgjøres tvister i de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting er eneste verneting.

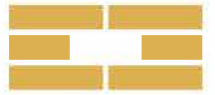
## § 22. ENDRING AV VEDTEKTENE

Eierseksjonslovens § 27, annet avsnitt, legges til grunn.

*Revisjon 08.06.20: Endring i § 5 e). Ny § 5 f). Tillegg til § 7 d).*

*Revisjon 05.07.21: Ny § 12 f).*

*Revisjon 25.04.22: § 8 a) 3 styremedlemmer og ny § 8 b). § 16 c) Første to setninger nye.*



# Nyhagen Boligsameie

**Ordinært årsmøte 24. april 2023**



## **Til seksjonseierne i Nyhagen Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte mandag 24. april 2023 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning 2022, regnskap 2022, budsjett 2023 og andre saker som sameiet skal behandle.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet.

Det er viktig at sakene som skal behandles leses på forhånd og at seksjonseierne gjør opp sin mening før årsmøtet.

For å få en god gjennomføring av årsmøtet bes at seksjonseier(e) som eventuelt ønsker annet vedtak enn styrets forslag, fremlegger endringsforslaget skriftlig til møteleder før avstemming foretas.

Årsmøtet gir god anledning til å komme med innspill, delta i diskusjonen om sameiet og de saker som fremlegges. Samtidig skal det velges styre som skal forvalte Nyhagen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet? Alle sameiere/seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens/seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. I henhold til våre vedtekter kan ingen inneha mer enn to fullmakter.

**Registrering av de deltakere i årsmøtet foretas ved inngangen.**

## Innkalling til ordinært årsmøte 2023

---

**Ordinært årsmøte i Nyhagen Boligsameie**  
avholdes mandag 24. april 2022 kl. 18:00 i Lambertseter Kirke, Kirkestuen.

---

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Årsrapport 2022.
3. Årsregnskap for 2022.
4. Regulering av leiesatser for utleieleiligheten.
5. Avslutning istandsetting konstruksjonssvikt gulv 4. etg.
6. Tiltak 2023.
7. Godtgjørelse til styret.
8. Budsjet 2023.
9. Valg av tillitsvalgte og valgkomité

Oslo, 11. april 2023  
Styret i Nyhagen Boligsameie

  
Bjørnar Nordal

  
Lars-Erik Ståhl

  
Marit Kristiansen

  
Andreas Petter Jensen

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte 25. april 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

<u>Styret:</u>		<u>Valgt:</u>	
Leder	Bjørnar Nordal	Gamlehagen 17	2022 - 2023
Nesleder	Lars-Erik Ståhl	Gamlehagen 19	2021 - 2023
Styremedlem	Marit Kristiansen	Gamlehagen 19	2021 - 2023
Styremedlem	Andreas Petter Jensen	Gamlehagen 15	2022 - 2023
Varamedlem	Roar Solhaug	Gamlehagen 17	2021 - 2022

#### Valgkomité:

Roar Solhaug, John Harald Myhre og Berit Aarnes ble valgt.

Styret konstituerte seg i møte 3. mai 2022.

Varamedlemmet deltar ikke i styrets daglige drift, men kan bli innkalt dersom et styremedlem blir fraværende i en lengre periode.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 74 seksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 698 996, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Gamlehagen 15 – 23, 1151 Oslo

Gårds- og bruksnr.: 159/366

Sameiets postadresse: Gamlehagen 19, 1151 Oslo

Sameiets e-post: [nyhagenboligsameie@styremail.no](mailto:nyhagenboligsameie@styremail.no)

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til avtale ivaretatt av Enqvist Boligforvaltning AS. Den daglige forretningsførsel ivaretas av Marcus Hultgren (autorisert regnskapsfører).

Sameiets revisor er BDO AS.

### STYRETS ARBEID OG AKTIVITETEN I SAMEIET

Styret har i 2022 avholdt 8 styremøter og behandlet 92 saker. Styret har i perioden også løpende kontakt pr telefon, e-post og samtaler.

Vårdugnaden ble avviklet 4. mai med etterfølgende sosialt samvær



## Service- og leveringsavtaler

Nyhagen Boligsameie har inngått service- og leveringsavtaler slik det kommer frem av tabellen nedenfor. Tabellen viser leverandør, ytelsen/tjenesten, året avtalen ble inngått og avtalen/utgiften for selve avtalen de to siste år. Tabellen viser ikke tilleggsarbeider og tjenester utenom avtalen.

Leverandør:	Ytelse/tjeneste:	Avtale Inngått	Utgift 2021	Utgift 2022
Enqvist Boligforvaltning AS	Forretningsførsel.	2020	93.000	95.800
BDO AS	Revisjon.	2003	10.000	
Niwi Miljøtiltak AS	Rengjøring avfallsbeholdere i avfallsrommene, p t 2 g pr år.	2020	2.500 <sup>1)</sup>	4.500
Honeywell Life Safety AS	Service av brannalarmanlegget 1 gang pr år.	2006	16.400	15.000
Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	Direkteoverføring til brannvesenet ved utløsning av brannalarm.	2006	100.700	104.300
KeyLink AS	Service nøkkelboks brannvesen og linjesjekk.		1.300	1.400
Monterings-Service AS Norport	Service av garasjeportene.	2008	3.800	3.800
Coor Service Management AS	Vaktmestertjeneste. Tilsyn med eiendommen etter fastsatt plan.	2012	141.500	147.200
BYVASK DRIFT Fjelltveit	Renhold fellesareal, trappeganger og utleieleiligheten. Vindusvask. Skruring og boning. Polering gulv.	2017	165.600	171.000
Leko Matter AS	Leiematter inngangspartier.	2017	13.300	14.500
Gårdreform snø og grønt AS	Gartnerarbeid og plenklipping.	2016	92.200	96.400
Gårdreform snø og grønt AS	Snørydding og strøing. Vårfeieing.	2013	121.000	17.300
KONE AS	Serviceavtale heisene.	2013	60.300	62.400
BMA Heisteknisk rådgivning AS	Kontroll leveranse service heis og reparasjoner i tråd med avtale.	2013	21.600	21.800
Heiskontrollen AS	Tredjemannskontroll av heisene (lovpålagt) hvert annet år.	2017	15.600	0
SpareBank1 Østlandet /Fremtind Forsikring	Fullverdiforsikring av eiendommen.	2020	163.100	170.700
Telenor	TV-anlegg og bredbånd.	2019	354.900	369.900 <sup>3)</sup>
Sikkerhet & Design AS	Elektronisk nøkkellås inngangsdører. <sup>2)</sup>	2014	0	0
Assistent Partner AS	Portnertelefonanlegget. <sup>2)</sup>	2016	0	0
Randem & Hübert A/S	Service vifter fellesarealer	2016	3.800	3.800
Entilios AS	Leveranse strøm fellesområde		72.900	73.500 <sup>4)</sup>
Oslo kommune	Avgifter vann/avløp/renovasjon		461.400	483.900

1) Utført bare en gang i 2021.

2) Leverandør anbefaler ingen serviceavtale da anlegget er meget driftssikkert og ikke er nødvendig med årlig service.

3) Kreditert 7.400 kr p g a manglende levering TV2-signaler i forbindelse med konflikt Telenor/TV2.

4) Strømstøtte innarbeidet

Styret anser disse serviceavtaler holder drift og vedlikehold av sameiets bygninger og eiendommer på et forsvarlig tilfredsstillende nivå.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Drifts- og vedlikeholdsplanene koblet med loggføring og dokumentasjon er viktige bidrag til å styrke sameiets helse, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS) i oppfølging av gjeldende HMS-forskrifter.

### Brannalarmanlegg/brannforebygging

Det er årlig service på brannanlegget ble utført 28. september med alarmprøve.

Alarmsender ble byttet i tråd med årsmøtevedtaket. Samtidig ble det satt opp detektor i møterommet i utleieleiligheten og som ble tilkopleet direktevarslingen. Kostnad 23.000 kr.

Brannalarm ble i 2022 utløst fem ganger på grunn av matlaging (matos) og oppussing (støv). Det ble utrykning fra brannvesenets side og i tråd med vedtektenes § 18 d) ble denne utrykning belastet seksjonseier med kr 1.327,50 samt faktureringskostnader.

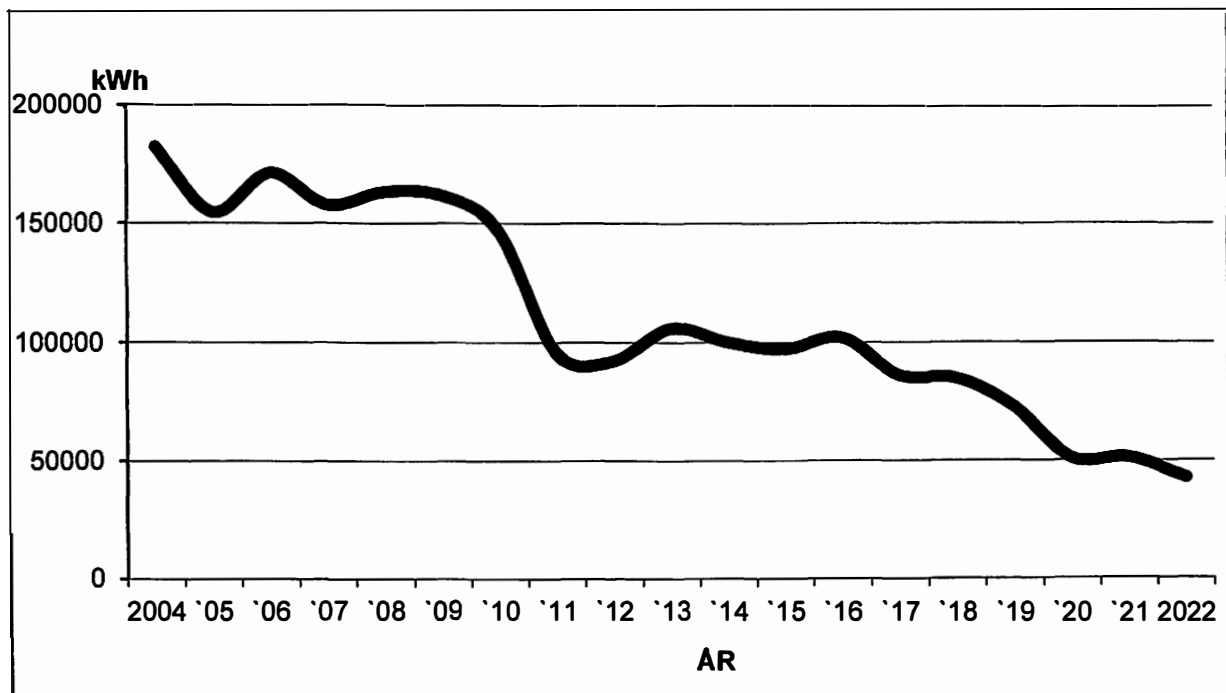
### Internkontroll – Elektro

Styret har utarbeidet et rapportsystem og mal for kontroll og vedlikehold av sameiets elektriske anlegg i årene fremover og etablert internkontroll av det elektriske anlegg med dokumentasjonssystem slik at forskriftskravene til HMS for sameiet er oppfylt. Det foretas ekstermkonroll av fellesanlegget hvert 5. år.

Ultimo september ble eksterm kontroll av sameiets elektriske anlegg i fellesområdene kontrollert, og alle el-tavler ble termofotografert slik årsmøtet 2022 vedtok.. En mindre feil ble oppdaget og utbedret umiddelbart. Rapporten påpekte feil vedr merking nødutganger fra garasjen og belysning rømningsvei.

Styret vil i 2023 gå gjennom plassering av nøddlysene og foreslå suppleringer m v for gjennomføring i 2024.

### Energi/strømforbruk



Strømforbruket var på 42.661 kWh i 2022, en reduksjon på 8.541 kWh (16 %) i forhold til 2021. På grunn av de høye strømprisene ble utgiftene høyere tross reduksjon i forbruk.

Det første driftsåret 2004 hadde sameiet et strømforbruk på ca 182.000 kWh. I 2022 var forbruket redusert med ca 140.000 kWh, over 75 % reduksjon. Med utgangspunkt i dagens priser er strømkostnadene redusert med over 200.000 kr i forhold til 2004, altså årlig besparelse. Sameiet har en bevist holdning til energiøkonomisering som virkelig har tjent seg økonomisk.

### **Gjennomførte større vedlikeholdsarbeider, reparasjoner og anskaffelser.**

I 2021 ble det foretatt utbedring etter konstruksjonssvikt i gulv 4. etg. for 3 leiligheter slik det fremkommer i sak 7 i årsmøtet 2021. Utgift belastet i 2021 ble 1.058.000 kr for tre leiligheter.

I 2022 ble ytterligere to leiligheter utbedret. Utgift belastet i 2022 ble 314,650 kr.

Når det gjelder utbedringer av gulv 4. etg vises til egen sak i dette årsmøte.

Vannmålere ble montert i desember i tråd med årsmøtevedtak 2022, 14 stk koplet i stigeledningene. Kostnad 132.500 kr.

Trappeoppgangen i Gamlehagen 21 ble skuret opp og bonet i tråd med renholdsavtalen.

Ellers er det bare foretatt noen mindre løpende reparasjoner og vedlikehold.

### **Forsikring**

Sameiet har forsikringsavtale med SpareBank1 Østlandet/Fremtind Forsikring. Egenandel er 10.000 kr per skadetilfelle.

Dersom skader oppstår skal dette meldes snarest mulig til styret og styret melder inn skaden til forsikringsselskapet. Seksjonseier eller den seksjonseier bemyndiger, skal bare forholde seg til styret og ikke til forsikringsselskapet. Det er styret som skal kommunisere med forsikringsselskapet, vedtektenes § 12.

Det er i 2022 ikke rapportert eller meldt inn skade til forsikringsselskapet.

### **Norsk Huseierforening**

Sameiet er medlem i Norsk Huseierforening. Som medlem vil styret ha tilgang til juridisk, økonomisk og teknisk hjelp.

### **Utleieleiligheten**

Sameiet har en leilighet i underetasje Gamlehagen 19 til utleie. Se ordensreglene pkt 15.

I 2022 ble utleieleiligheten leid ut 33 døgn, 9 leietakere, med samlet inntekt 12.225 kr. Leiligheten ble også brukt av seksjonseiere i forbindelse med utbedringer i 4. etg.

### **Omsetning av seksjoner og utleie**

I 2022 har styret fått melding om at seks seksjoner er omsatt:

- 1 fireromsleilighet
- 2 treeromsleiligheter
- 3 toromsleiligheter hvorav en kjøpt for utleie.

Totalt er det 13 leiligheter registrert som utleie per 31. desember 2022 hvorav 6 er kommunale. I 2022 fikk sameiet 6 nye leietakere i boligene for utleie.

### **Privat Facebook-gruppe. Informasjon til seksjonseiere/beboere.**

Det er sju år siden privat Facebook-gruppe *Nyhagen Boligsameie* ble opprettet. Hensikten med gruppen var å bedre informasjonen til seksjonseiere og beboere i sameiet. Nødvendig informasjon vil fortsatt komme på oppslagstavle eller i rundskriv. Denne private Facebook-gruppe kommer derfor i tillegg

Per 31.12.22 er det 73 medlemmer i gruppen. Facebook-gruppen når nær 2 av 3 seksjoner i sameiet (seksjonseiere/leietakere/pårørende).

Det rettes kritikk mot manglende informasjon fra styrets side. Som nevnt over er informasjonen som gis på sameiets Facebook-side en måte å informere på. Det kan dog være grunner til at seksjonseier ikke ønsker å være på Facebook. En annen informasjonskanal som er tilgjengelig for styret er meldinger per e-post til seksjonseierne over sameiets styreportal. Her kan informasjonen spisses, f.eks. til aktuell oppgang, rask informasjon m.m. Men dette kreves at seksjonseierne selv oppgir e-postadressen til styret/forretningsfører, eventuelt at pårørendes e-postadresse oppgis og pårørende varsler videre. Leies seksjonen ut er seksjonseieren pliktig til å formidle informasjonen til beboeren. Styret når i dag 63 seksjonseiere enten per e-post eller på sameiets Facebook-side.

Siste alternativ er oppslag, men denne informasjon tar tid. Ofte er informasjonen som gis av en slik art at denne må skje umiddelbart eller informasjonen kan ikke opplyses til alle og enhver.

## **GENERELT OM SAMEIET**

Sameiet fremstår som et veldrevet og godt sameie. Fellesarealer og uteområdet fremstår som fine og velholdte. Styret har fått tilbakemelding om dette. Det er mange som er interessert i bolig i sameiet, spesielt 3- og 4-romsleiligheter. Det er liten slitasje i sameiet. Det er også få problemer i sameiet mellom beboerne.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 3.156.062,- og dette utgjør kr 13.042,- mer enn det som budsjettet for. Grunnen til merinntekter er økte leieinntekter for utleieleiligheten og refusjoner postkasseskilt.

### **Driftsutgifter**

De samlede driftsutgifter ble i 2022 til sammen kr 2.873.336,-. Utgiftene til driften av sameiet har i sum vært som forutsatt. Vedlikeholdsarbeidene har blitt gjennomført som forutsatt og etter serviceavtalene. Det har vært få uforutsette reparasjoner med belastning i

vedlikeholdspostene. Noen av de større planlagte arbeidene i 2022 ble rimeligere enn budsjettet.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 282.726,-.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2021 var kr 279.520,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene som ligger vedlagt under vedlegg til saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Revisors beretning til årsregnskap 2022, se lenger bak i heftet.

Forretningsfører har følgende kommentarer til likviditeten:

*Sameiets arbeidskapital ved årsskiftet var på kr 279 520,-.  
Dette finner dere ved å ta omløpsmidlene fratrukket kortsiktig gjeld.*

*Vi anbefaler at et boligsameie bør ha 3-6 måneders husleie i arbeidskapital, og sameiet har ut fra denne vurderingen svak likviditet.*

Styret har i budsjett 2023 planlagt å øke likviditeten slik at denne blir ca 680.000 kr innkl resultat fra regnskapet 2022. Dette vil si ca 3-4 måneders husleie i arbeidskapital ved årets slutt.

## Felleskostnader 2022

Fra 1. januar 2022 økte felleskostnadene med 15 % samt regulering av grunnkostnadene til kabel-TV og bredbånd, kr 434,- per måned og direktevarsling til brannvesenet, kr 122,- per måned, alt i tråd med vedtektenes § 6.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Hovedtallene i styrets forslag til budsjett 2023 er:

Driftsinntekter 2023	kr 3 402 734
Driftsutgifter 2023	kr 3 001 800
Finansresultat 2023	kr 1 000
Resultat 2023	kr 401 934

Det legges opp til et overskudd for å styrke egenkapitalen som anbefales være mellom 3-6 ganger innbetaling fellesutgifter per måned. Se siste avsnitt under Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022 over

Ellers viser styret til de enkelte tallene i budsjettet. Se vedlegg.

## Drift og vedlikehold

De senere år er det blitt foretatt mange større arbeider på sameiets bygninger og uteområde. Styret anser at bygningene og eiendommen er tilfredsstillende vedlikehold og vil derfor heller ikke foreslå noen tiltak i 2023 med unntak av sviktende gulv i 4. etg og oppmerking av parkeringsplasser. Se egen sak i årsmøtet.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Sameiet kan lite gjøre med de kommunale avgifter/gebyrer. Gebyr/avgifter for vann- og avløp økes med 16,5 % fra 2022 til 2023 og renovasjonsgebyret økes med 12 % slik Byrådet foreslo i sitt budsjett for Oslo kommune 2023. Disse to avgifter/gebyrer utgjør for Nyhagen Boligsameie en økning i 2023 på ca 75.000 kr. Vann- og avløpsgebyret vil fortsatt øke og økningen i 2024 forventes å bli lik økningen i 2023.

Bystyret vedtok å øke vann- og avgiftsgebyret ytterligere med 6,9 % og 1 % for renovasjonsgebyret i budsjett 2023. Styret har i sitt budsjettforslag ikke kunne innarbeide denne økning fellesinntektene per 01.01.2023.

Styret har valgt i budsjettsammenheng å videreføre 2022-grunnlaget selv om vannmålere er montert. Dette fordi det er en usikkerhet med hensyn til erfaringen med det faktiske forbruk.

## Energikostnader

Kostnadene til energi er usikker i dagens situasjon. Forbruket er redusert ved at lampene i oppgangene er byttet til LED slik årsmøtet 2019 vedtok, men kostnadene til tross for strømstøtte, er blitt betydelig og som også gjør utslag på økte felleskostnader i sameiet.

## Økning felleskostnader m m

Høsten 2022 var det forurolig høy prisstigning for service- og leveringsavtaler for sameiet. Styret antar at bare disse øker med over 220.000 kr fra 2022 til 2023.

Styret vedtok derfor i tråd med vedtektenes § 6 følgende, gjeldende fra 1. januar 2023:

- 1) Felleskostnader økes med 7 %.
- 2) TV-/bredbånd settes til kr 459,- per seksjon per måned.
- 3) Direktevarsling brann settes til kr 137,- per seksjon per måned.
- 4) Garasjeplass og parkeringsplass ute settes til kr 80,- per plass per måned.

Oslo, 11. april 2023

Styret i Nyhagen Boligsameie

  
Bjørnar Nordal

  
Marit Kristiansen

  
Lars-Erik Ståhl

  
Andreas Petter Jensen

## SAK NR 1

### KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Forslag til vedtak fremmes i møtet.

## SAK NR 2

### ÅRSRAPPORT FOR 2022

Se årsrapporten sidene 3 – 7.

Styret foreslår slikt vedtak:  
Årsrapport 2022 gjennomgått og tas til etterretning.

## SAK NR 3

### ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Se sidene 7 og 8 samt sidene 18 -22

Styret foreslår slikt vedtak:  
Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 282.726,- og en egenkapital på kr 279.520,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## **REGULERING AV LEIESATSER UTLEILIGHETEN**

### Bakgrunn:

Leie av soverommet i fellesleiligheten ble sist regulert i årsmøtet 2019 og er i dag 250 kr per døgn, mens leie av både soverom og stue er 400 kr per døgn. Toalett med bad/dusj inngår i leien.

Konsumprisindeksen fra årsmøtet 2019 til årsmøtet 2023 utgjør omkring 15 % i tillegg til en betydelig økning av prisen på strøm.

### Detaljer:

Foruten utleie til seksjonseiere brukes stue/møterom til faste aktiviteter i sameiet som mandagsklubben, bridgen og styremøter. Disse aktiviteter bruker stue/møterom gratis.

Inntekten i forbindelse med utleien utgjorde i 2022 12.225 kr.

I sameiets ordensregler under pkt 14, Bruk av utleieleiligheten, står det:

*Årsmøtet fastsetter leieavgiften.*

Styret foreslår at leien av soverommet økes til kr 325,- per døgn, leie av både soverom og stue kr. 600,- per døgn. Leie av bare stue settes til samme leiepris som soverom. Leien inkluderer bruk av toalett og bad.

### Konsekvenser:

Det blir ingen store konsekvenser ved ikke å øke leien, men driftskostnadene for utleieleiligheten har i løpet av disse år økt og disse økte kostnader bør dekkes inn av de som faktisk leier leiligheten.

### Styrets forslag til vedtak:

I sameiets fellesleilighet fastsettes fra 1. juni 2023 leien av

- soverom med toalett og bad, kr. 325,- per døgn
- soverom og stue med toalett og bad, kr 600,- per døgn
- stue med toalett, kr 325,- per døgn

Bruk av stue/møterom i forbindelse med aktiviteter blant sameiets seksjonseiere og beboere er gratis.



## AVSLUTNING I STANDSETTING KONSTRUKSJONSSVIKT 4. ETG.

### Bakgrunn:

I årsmøtet 2021 ble det vedtatt å istandsette gulv i 4. etg. på nærmere vilkår etter konstruksjonssvikt. Arbeidene ble igangsatt høsten 2021 og frem til dette årsmøte er fem leiligheter utbedret. Årsmøtet inviteres med dette å beslutte frist for utbedring av nye oppstått arbeider og beslutte at de som har fått tilbud om å utbedre og ikke har villet foreta utbedringen, mister dette tilbud.

### Detaljer:

Årsmøtet i 2021 fattet slikt vedtak under sak 7, Konstruksjonssvikt gulv, leiligheter i 4. etg.:

1. Skadene oppstått i leilighetene i 4. etg på grunn av konstruksjonsmessig svikt i bæringen av gulvene repareres av sameiet i tråd med det som fremkommer i saksfremstillingen til denne sak.
2. Seksjonseier må rydde ut av skuffer og skap samt de møbler som må flyttes, og lagre dette i egen bolig. Rengjøring etter arbeidene og nødvendige malerarbeider besørger av seksjonseier. Kostnadene i dette punkt betales av seksjonseier. Utleieleiligheten kan stilles vederlagsfritt til disposisjon mens arbeidene pågår.
3. Ny parkett i forbindelse med utbedringsarbeidene betales av seksjonseier selv, også ved eventuelt senere utbedringer av gulv i 4. etg. Legging/montering av parkett inngår i utbedringskostnadene.
4. Kostnader for de øvrige utbedringsarbeidene dekkes av sameiets kapital.
5. Innbetalingen fellesutgifter øker med 7 % i fra 1. juli 2021.
6. Dersom tilsvarende skade skjer i en av de øvrige leiligheter som per nå ikke har slik skade, gis styret fullmakt til å utbedre skadene etter samme prinsipp og på tilsvarende måte som utbedringen i denne sak legger opp til.

Fra saksfremstillingen til årsmøtet står det:

*Den 3. mai 2021 ble 7 av leilighetene i 4. etg befart sammen med entreprenøren. Til stede var seksjonseierne i de aktuelle leiligheter. Konklusjonen er at*

- 4 leiligheter har gulv som må åpnes og utbedring foretas
- 2 leiligheter med mindre utbedringer
- 2 leiligheter som opplyste at det ikke var behov for noe arbeid
- 3 leiligheter per nå ingen synlige skader

*Konklusjonene er tatt i samråd med aktuelle seksjonseiere*

Status per 31. desember 2022 er:

- 5 leiligheter er utbedret.
- 2 leiligheter kun mindre skader som utbedres i 2023.
- 1 leilighet opplyst ingen skade.
- 1 leilighet befart våren 2022 og gitt tilbudt utbedring, men seksjonseier har frasagt seg arbeidene gjennomført.
- 2 seksjonseiere ønsker ikke av ukjente grunner noen utbedring på det tidspunkt tilbudet ble gitt.

De samlede kostnader til utbedring av leilighetene har hittil kostet sameiet 1.372.800 kr.

På et eller annet tidspunkt mener styret at saken om utbedring i sameiets regi må avsluttes. Sameiet kan ikke ha en forventet kommende utgift liggende på vent samtidig som også utbedringskostnadene økes slik prisutviklingen er for tiden. Saken må avsluttes nå slik at drift og vedlikehold igjen kan komme i normale former og sameiet må ha midler til forbyggende vedlikehold uten at andel fellesutgifter må økes betraktelig

Styret vil derfor foreslå at årsmøtet beslutter siste frist for å melde nye skader og som ikke er meldt styret tidligere skal skje innen utgangen av juni 2023. Det bør legges opp til at arbeidene er avsluttet innen utgangen av 2023.

Utbedringen for nye innmeldte skader skal for øvrig skje i tråd med årsmøtet vedtak i 2021 med unntak av vedtakets pkt 6 som opphører innen utgangen av juni 2023.

**Konsekvenser:**

Med utgangspunkt i sameiets drift og vedlikehold av bygningsmassen, den økonomiske styring og bruk av innbetalingen til fellesutgifter («husleie»), må, etter styrets mening, saken avsluttes og sameiet kan ikke ha en slik sak gående i årevis. De seksjonseiere som av ukjente grunner ikke har nyttiggjort seg av tilbudet gitt av styret tidligere, mister sin rett til at sameiet foretar utbedring og dekker kostnadene. I motsatt fall vil den økonomiske styringen og innbetaling av fellesutgifter («husleie») bli usikker i årevis. Det vil medføre økning av fellesutgiftene («husleie»), og andre viktige driftsoppgaver vil bli utsatt eller sameiet må kanskje oppta lån for å få utført nødvendig vedlikehold, for eksempel med heisene.

**Styrets forslag til vedtak:**

1. Nye skader på gulv i 4. etg. som ikke er meldt inn tidligere til styret innen utgangen av juni 2023 vil ikke bli utbedret i tråd med sak 7 i årsmøtet 2021 i sameiets regi og for sameiets regning. Senere skader er seksjonseiers ansvar.
2. Seksjoner som har skader på gulv og som seksjonseier av uvisse grunner har takket nei til styrets planlagte tidspunkter for gjennomføring av utbedringen, mister sin rett til utbedring gjennomført i regi av sameiet og for sameiets regning. Skaden må derfor dekkes av seksjonseier selv.
3. Det legges opp til, og planlegges, at alle arbeider vedr gulvene i 4. etg avsluttes innen utgangen av 2023.
4. Årsmøtets vedtak i 2021 under sak 7 oppheves fra 1. juli 2023.

## SAK NR 6

### TILTAK 2023

#### Bakgrunn:

Styret foreslår to tiltak i 2023:

1. Fortsette og ev ferdigstille/avslutte utbedring av gulvene i 4. etg. slik det fremkommer av sak 5.
2. Re-oppmerking av parkeringsplassene for uteparkering.

#### Detaljer:

I sak i dette årsmøte *Avslutning istandsetting konstruksjonssvikt 4. etg.* fremkommer detaljer om disse arbeider. I 2023 har styret foreslått avsatt 350.000 kr.

Oppmerkingen av parkeringsplassene for uteparkeringen er blitt slitt etter over 20 år. Styret foreslås å merke opp disse parkeringsplassene på nytt og forslår 20.000 kr til dette arbeid.

#### Konsekvenser:

Arbeidene med å utbedre gulvene i 4. etg må gjennomføres i tråd med vedtak i årsmøtet 2021 og dette årsmøte. Dog kan oppmerking av parkeringsplassene ute utgå uten nevneverdige konsekvenser.

#### Styrets forslag til vedtak:

1. Arbeidene med å utbedre skadene på gulv i 4. etg avsluttes i tråd med vedtak i sak 5.
2. Parkeringsplassene for uteparkering merkes opp på nytt.

## SAK NR 7

### FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

**Bakgrunn:**

Som bestemt i vedtektene skal årsmøtet fastsette styrehonorar. Styrehonoraret gjelder fra årsmøte til årsmøte.

**Detaljer:**

Styret foreslår i sitt budsjett styrets honorar. I budsjett 2023 er dette foreslått til 200.000 kr. Styret fordeler honoraret seg imellom slik som beskrevet i orientering og informasjon om sameiet i heftet lagt i postkassene september 2022.

Ved at Nyhagen Boligsameie har et velfungerende styre sparer dette seksjonseierne for store kostnader. I motsatt fall må tjenester kjøpes inn og dette belastes den enkelte etter sameierbrøken.

Styrehonoraret er en påskjønnelse for det tillitsarbeid som gjøres.

**Konsekvenser:**

Et riktig honorar medvirker til et velfungerende styre og en riktig godtgjørelse forplikter.

**Styret forslag til vedtak:**

Godtgjørelse styrehonorar settes til 200.000 kr.

## **SAK NR 8**

### **BUDSJETT 2023**

Se sidene 8, 9 og 23 samt egne saker som behandles i årsmøtet.

**Styret foreslår slikt vedtak:**  
Budsjettet for 2023 godkjennes.

## SAK NR 9

### VALG AV STYREMEDLEMMER OG VALGKOMITÉ

I årsmøtet 2022, sak 10, ble følgende vedtatt:

*Styret har fungert som valgkomité og forslår i tråd med vedtak i sak 4 i årsmøtet følgende styre:*

*Styreleder Bjørnar Nordal, Gamlehagen 17 – 1 år  
Styremedlem/nestleder Lars-Erik Ståhl, Gamlehagen 19 – ikke på valg  
Styremedlem Marit Kristiansen, Gamlehagen 19 – ikke på valg  
Styremedlem Andreas Petter Jensen, Gamlehagen 15 – 1 år  
Varamedlem Roar Solhaug, nr 17 – 1 år*

*Det forelå ingen andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.  
Styreleder ble valgt særskilt.*

*Forslag til valgkomité:  
Roar Solhaug, nr 17 – 1 år  
Harald Myhre, nr 21 – 1 år  
Berit Aasmes, nr 21 – 1 år*

*Det forelå ingen andre kandidater.  
Samtlige valgt ved akklamasjon.*

Det skal i dette årsmøte velge nytt styre:

- styreleder for 1 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 styremedlem for 1 år
- 1 varamedlem

Videre skal velges 2-3 medlemmer i valgkomitéen for 1-2 år. Valgkomitéen velger sin leder.

Valgkomitéen presenterer sitt forslag i årsmøtet.

---

## Resultatregnskap

---

### Nyhagen boligsameie

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		2 619 384	2 619 384	2 202 550
Andre inntekter	2	536 678	523 636	494 442
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 156 062</b>	<b>3 143 020</b>	<b>2 696 992</b>
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	3	28 200	28 200	28 200
Kommunale avgifter		483 943	482 000	461 910
Vedlikehold	4	794 080	906 800	1 554 825
Kollektiv avtale TV/bredbånd		369 418	385 400	354 943
Driftskostnader	5	648 992	616 100	532 340
Honorarer	6	105 446	121 730	103 725
Forsikring		170 672	180 000	163 124
Andre kostnader	7	72 585	34 500	19 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 873 336</b>	<b>2 954 730</b>	<b>3 418 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 726</b>	<b>188 290</b>	<b>-721 926</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter		0	0	463
<b>Netto finansresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>282 726</b>	<b>188 290</b>	<b>-721 463</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		282 726	0	-721 463
<b>Sum overføringer</b>		<b>282 726</b>	<b>0</b>	<b>-721 463</b>

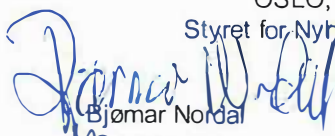
# Balanse

## Nyhagen boligsameie

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 806	4 990
Andre fordringer		97 535	135 297
Bankinnskudd mv.		429 873	461 536
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>530 214</b>	<b>601 823</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>530 214</b>	<b>601 823</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		279 520	-3 206
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>279 520</b>	<b>-3 206</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		32 322	28 532
Leverandørgjeld		212 612	564 977
Påløpte kostnader		5 760	11 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>250 694</b>	<b>605 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 694</b>	<b>605 029</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>530 214</b>	<b>601 823</b>

OSLO, 31.12.2022

Styret for Nyhagen boligsameie

  
Bjørnar Nordal  
Styrets leder

  
Lars-Erik Ståhl  
Styremedlem

  
Andreas Petter Jensen  
Styremedlem

  
Marit Kristiansen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Brannvarsling	108 336	108 336	102 120
Komm. avg. innkrevd fra	420	420	540
Leieinntekter ikke	12 475	5 000	2 400
Garasje	24 480	24 480	24 480
Postkasseskilt innkrevd fra	5 575	0	1 710
Kabel-TV	385 392	385 400	363 192
<b>Sum</b>	<b>536 678</b>	<b>523 636</b>	<b>494 442</b>

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200
<b>Sum</b>	<b>28 200</b>	<b>28 200</b>	<b>28 200</b>

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

### Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vedlikehold bygning utv.	33 188	54 000	0
Vedlikehold utearealer	2 683	10 000	93 798
Vedlikehold bygning innv.	314 650	350 000	1 058 132
Vedlikehold og drift heis	99 526	106 100	229 406
Vedl. nøkler, låser, skilt	18 416	0	5 398
Vedlikehold VVS	134 891	188 900	15 330
Vedlikehold elektro	28 606	40 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	3 491	1 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	6 379	13 300	18 120
Vedl.hold ventilasjon	3 750	0	9 421
Brannsikkerhet, sprinkling	148 501	123 500	125 221
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>794 080</b>	<b>906 800</b>	<b>1 554 825</b>

#### Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Strøm fellesanlegg	67 727	75 000	72 855
Renhold	171 006	175 400	165 594
Matter	14 452	0	13 329
Annen renovasjon	6 024	0	1 200
Gressklipping	96 379	93 100	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	127 250	119 900	119 765
Utgiftsført utstyr	3 490	0	1 667
Vaktmestertjenester	147 158	148 700	141 510
Variable	4 799	0	0
Dugnad	10 708	0	11 007
Porto	0	4 000	5 413
<b>Sum</b>	<b>648 992</b>	<b>616 100</b>	<b>532 340</b>

#### Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	9 656	11 500	10 000
Forretningsførsel	95 790	95 790	93 000
Ekstraarbeid	0	0	725
Beboerportal	0	4 440	0
Konsulenttjenester	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>105 446</b>	<b>121 730</b>	<b>103 725</b>

#### Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kontingenter	500	500	500
Styre- og årsmøter	2 931	8 000	2 800
Styreutgifter	11 081	8 000	3 196
Dugnader, tilstelninger	0	3 000	0
Bankomkostninger	5 593	5 000	7 295
EHF-fakturagebyr	281	0	665
Diverse kostnader	52 201	10 000	5 394
Øreavrunding	-2	0	1
<b>Sum</b>	<b>72 585</b>	<b>34 500</b>	<b>19 851</b>

#### Note 8 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01.	-3 206	718 257
Årets resultat	282 726	-721 463
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>279 520</b>	<b>-3 206</b>

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

#### Note disponible midler

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	3 206
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	282 726
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>279 520</b>
Årets endringer disponible midler	282 726
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	530 214
- Kortsiktig gjeld	250 694
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>279 520</b>

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nyhagen Boligsameie

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Nyhagen Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## 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 sameiet 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.

## Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport for 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Budsjett Nyhagen boligsameie for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
Felleskostnader	2 802 741	2 619 384
Andre inntekter	599 993	536 678
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 402 734</b>	<b>3 156 062</b>
Styrehonorar	200 000	200 000
Andre personalkostnader	28 200	28 200
Kommunale avgifter	559 200	483 943
Vedlikehold	731 700	794 080
Kollektiv avtale TV/bredbånd	413 300	369 418
Driftskostnader	712 000	648 992
Honorarer	126 900	105 446
Forsikring	180 000	170 672
Andre kostnader	50 500	72 585
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 001 800</b>	<b>2 873 336</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>400 934</b>	<b>282 726</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
Finansinntekter	1 000	0
<b>Netto finansresultat</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>401 934</b>	<b>282 726</b>

## **VEDLEGG SOM IKKE SKAL BEHANDLES I ÅRSMØTET 2023**

Etterfølgende dokument er vedlegg til årsmøteinnkallingen og skal ikke behandles. Dokumentene er kun til informasjon for seksjonseierne og beboere i sameiet. Styret anbefaler at seksjonseierne leser disse dokumenter.

Følgende dokumenter ligger vedlagt:

- Tiltaksplan 2023.

## TILTAKSPLAN

Oversikt over alle tiltak (arbeidsoppgaver/vedlikehold) registreres og føres opp i vedlagte skjema.

Noen tiltak er av mindre betydning og har små konsekvenser, mens andre oppgaver er av større betydning og kan få store konsekvenser. For å skille ut og prioritere riktig foretas en vurdering med hensyn til

- Konsekvenser og/eller alvorlighetsgrad
- Sannsynlighet og/eller inntjening

Det settes et tall 1 – 2 – 3 - 4 for konsekvenser og/eller alvorlighetsgrad der tallet 1 viser at konsekvensen/alvorlighetsgraden er liten, mens 4 betyr store konsekvenser og/eller alvorlighetsgrad. Tilsvarende for sannsynlighet og/eller inntjening. Oversikten nedenfor illustrer dette.

Sannsynlighet Inntjening	4				
	3				
	2				
	1				
		1	2	3	4
		Alvorlighetsgrad			

### Eksempel:

Dersom et tiltak har store konsekvenser og/eller er meget alvorlig, da settes dette til 4. Dersom tiltaket etter all sannsynligvis vil skje settes dette til tallet 4.  $4 \times 4 = 16$ . 16 blir det høyeste tallet og tiltaket må derfor prioriteres fremfor tiltak med lavere tall. F. eks det er liten sannsynlighet at noe vil skje (tall 1) og konsekvensen og/eller alvorlighetsgraden er under middels (tallet 2) blir rangeringstallet  $1 \times 2 = 2$

Ved å vurdere tiltakene får man et rangeringstall der høyeste tall er viktigere å få utført enn et lavere tall. Vurderingen foretas av styret og ut fra dette kan man prioritere riktigere.

Dette er et enkelt verktøy som kan brukes for å foreta tiltak (vedlikehold) i riktig rekkefølge.

08.07.15



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# NYHAGEN BOLIGSAMEIE - TILTAKSPLAN 2023

31.03.2023

Linje	Tiltak	Nr.	Sted	Registeringsår	Sist endret (år)
1	Kontroll el-anlegg		Fellesarealer	2019	
2	Alarmsender byttes	17	Brannalarmanlegg	2021	
3	Montere røydetektor til alarma	19	Utleie-stue	2021	
4	Ny belysning i heisen	15	Byttes til LED	2021	
5	Ny belysning i heisen	17	Byttes til LED	2021	
6	Nødllys/rømmingsveiskilt		Garasjeportene	2022	
7	Slisse i asfalt inntil yttervegg	19	Garasje	2020	
8	Ny belysning i heisen	19	Byttes til LED	2021	
9	Ny belysning i heisen	23	Byttes til LED	2021	
10	Back-up (ups) dørpumper		Inngangsdørene	2022	
11	Fjerne feilplassering rømmingslys		Garasjene	2022	
12	Døråpner elektronisk (byttes til)	15	Inngangsdør	2021	
13	Stikkontakt	15	Garasje	2016	
14	Utelys over garasjeport	15	Byttes	2022	
15	Utelys over garasjeport	17	Byttes	2022	
16	Døråpner elektronisk (byttes til)	19	Inngangsdør	2021	
17	Kjellerbod v/garasje. Belysning	19	Omkopling elektriske	2018	
18	Stikkontakt	19	Garasje	2016	
19	Utelys over garasjeport	19	Byttes	2022	
20	Utelys over garasjeport	21	Byttes	2022	
21	Døråpner elektronisk (byttes til)	23	Inngangsdør	2021	
22	Utelys på vegg nord	23		2019	
23	Bytte div belysning		Garasjene	2017	
24	Bytte motor garasjeport	15	Garasje	2015	2017
25	Male gulv	15	Kjeller v/bodene	2016	2021
26	Bytte motor garasjeport	21	Garasje	2015	2017
27	Bytte til smekklås	21	Fellesbod/sykelbod	2017	
28	Dobbelsyl. og ny låsk. (smekk)	21	Avfallsrom	2017	
29	Maling trappegang	17	Trappegang	2015	

Konsekvens Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet Inntjening	Rangering	Grovt kostnads- overslag (hele 1000 kr)	Akkumulert	Kommentarer
<b>3</b>	<b>4</b>	12	<b>35</b>	<b>35</b>	Neste kontroll 2022 UTFØRT
<b>3</b>	<b>3</b>	9	<b>12</b>	<b>47</b>	P g a G2-nettet legges ned. UTFØRT
<b>3</b>	<b>3</b>	9	<b>3</b>	<b>50</b>	UTFØRT
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>60</b>	Utført 2023
3	3	9	16	76	Grunn: Nærmer seg sin levetid.
4	3	9	20	96	Byttes p g a levetid
3	3	9	10	106	
3	3	9	16	122	Grunn: Nærmer seg sin levetid.
3	3	9	16	138	Grunn: Nærmer seg sin levetid.
3	3	9	20	158	
3	3	9	5	163	
2	3	6	3	166	Dagens brytere av dårligkvalitet.
2	3	6	3	169	
3	2	6	2	171	
3	2	6	2	173	
2	3	6	3	176	Dagens brytere av dårligkvalitet.
3	2	6	5	181	
2	3	6	3	184	
3	2	6	2	186	
3	2	6	2	188	
2	3	6	3	191	Dagens brytere av dårligkvalitet.
3	2	6	5	196	
3	2	6	50	246	
2	2	4	28	274	
2	2	4	10	284	
2	2	4	28	312	
2	2	4	1	313	
2	2	4	3	316	
1	3	3	45	361	

Linje	Tiltak	Nr.	Sted	Registreringsår	Sist endret (år)
30	Maling trappegang	19	Trappegang	2015	2016
31	Maling trappegang	21	Trappegang	2015	
32	Maling trappegang	23	Trappegang	2015	
33	Nye skilter vedr gjennomgang	15-17	Mellom 15 og 17	2017	2018
34	Maling trappegang	15	Trappegang	2019	
35	Vegger garasje males	15	Garasje	2016	
36	Vegger garasje males	17	Garasje	2016	
37	Vegger garasje males	19	Garasje	2016	
38	Vegger males	21	Avfallsrom	2015	
39	Vegger garasje males	21-23	Garasje	2016	
40	Beplantning skråning	15	Syd	2015	2018
41	Bevegelsesdetektorer	15	Kjeller-bodareale	2017	
42	Bygge om syl.lås tilp K1 og K4	15	Inng.dør	2017	
43	Endre slagreting rømmingsdør	15	Garasjeport	2017	
44	Utegarasje	15	Vegger males	2018	
45	Vegger males	15	Avfallsrom	2015	
46	Bevegelsesdetektorer	17	Kjeller-bodareale	2017	
47	Bygge om syl.lås tilp K1 og K5	17	Inng.dør	2017	
48	Ekstralys p g a kabelbro	17	Kjellergang	2017	
49	Vegger males	17	Avfallsrom	2015	
50	Bevegelsesdetektorer	19	Kjeller-bodareale	2017	
51	Bygge om syl.lås tilp K1 og K6	19	Inng.dør	2017	
52	Ekstralys p g a kabelbro	19	Kjellergang	2017	
53	Bygge om syl.lås tilp K1 og K7	21	Inng.dør	2017	
54	Bevegelsesdetektorer	23	Kjeller-bodareale	2017	
55	Bygge om syl.lås tilp K1 og K7	23	Inng.dør	2017	
56	Gjerde for å hindre gj.gang	23	Eksist. gjerde-barneh	2015	2018
57	Supplerende belysning	23	Kjellergang	2017	
58	Justere tekst	Ute	Skilt innkjøring	2018	
59	Reoppmerking p-plasser	Ute	Ute	2015	2023
60	Veilys til LED-lamper 4 stk	Ute	Vei bak 17/19 mot barn	2019	

Konsekvens Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet Inntjening	Rangering	Grovt kostnads- overslag (hele 1000 kr)	Akkumulert	Kommentarer
1	3	3	45	406	
1	3	3	45	451	
1	3	3	45	496	
1	3	3	8	504	
1	2	2	50	554	
1	2	2	35	589	
1	2	2	20	609	
1	2	2	35	644	
1	2	2	10	654	
1	2	2	60	714	
1	1	1	10	724	
1	1	1	3	727	
1	1	1	1	728	
1	1	1	3	731	
1	1	1	7	738	
1	1	1	10	748	
1	1	1	3	751	
1	1	1	1	752	
1	1	1	2	754	
1	1	1	10	764	
1	1	1	3	767	
1	1	1	1	768	
1	1	1	2	770	
1	1	1	1	771	
1	1	1	3	774	
1	1	1	1	775	
1	1	1	15	790	
1	1	1	5	795	
1	1	1	2	797	
1	1	1	20	817	
1	1	1	15	832	

Linje	Tiltak	Nr.	Sted	Registreringsår	Sist endret (år)
61	Veilys til LED-lamper 8 stk	Ute	Langsmed T-banen	2019	
62	Bedre belysning		Kjellerboder	2017	2018
63	Blomster i potte		Alle innganger	2015	
64	Kontroll el-anlegg		Fellesarealer	2022	
65	Større utbedring heisene	Alle	Heisene	2023	Om

t sameie med seniorprofil

Konsekvens Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet Inntjening	Rangering	Grovt kostnads- overslag (hele 1000 kr)	Akkumulert	Kommentarer
1	1	1	30	862	
1	1	1	50	912	
1	1	1	6	918	
1	1	1	35	953	Neste kontroll 2027
fanget av arbeidene er under utredning for planlagt gjennomføring i 2024/2025.					



# ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

## ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
Telefaks: 22 80 95 96



# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i  
Nyhagen Boligsameie  
Tid: 24. april 2023 kl. 18.00  
Sted: Kirkestuen, Lambertseter kirke

## Til behandling forelå:

### 1. Konstituering

- 32 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørnar Nordal ble valgt som møteleder og Marcus Hultgren ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Arvid Håkeli ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

### 2. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

### 3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 282 726,- og en egenkapital på kr 279 520,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

### 4. Regulering av leiesatser for utleieleiligheten

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig følgende:

I sameiets fellesleilighet fastsettes fra 1. juni 2023 leien av

- Soverom med toalett og bad, kr 325,- per døgn
- Soverom og stue med toalett og bad, kr 600,- per døgn
- Stue med toalett, kr 325,- per døgn

Bruk av stue/møterom i forbindelse med aktiviteter blant sameiets seksjonseiere og beboere er gratis.

## 5. Avslutning istandsetting konstruksjonssvikt gulv 4. etg.

Ruth Agnes Sund kom med følgende alternative forslag til vedtak:

«Det settes av et beløp for fremtidige reparasjoner grunnet konstruksjonsfeil i leilighetene i 4. etg. som av forskjellige årsaker ikke kan repareres innen den fristen styret har satt i sitt forslag til vedtak under sak 5 til årsmøtet 24.4.23.

Beløpets størrelse avhenger naturligvis av hvor mange leiligheter dette gjelder og må baseres på de erfaringer styret har etter de reparasjoner som er foretatt.

Det viktigste her er at alle leiligheter i 4. etg. ender opp med solide gulv. Dette vil også være en trygghet for eiere av leilighetene i de øvrige etasjer.

Det til enhver tid sittende styre har ansvar for å følge opp beløpet som settes av til dette formål og at det foretas riktig fordeling av de aktuelle leiligheter.»

Kristin Testdal, fullmektig for Grethe Testdal, kom med følgende protokolltilførsel:

«I sak 5 har styret gjort en oppsummering av status per 31. desember 2022. Der mangler status for seksjon 28. I henhold til mail fra [nyhagenboligsameie@styremail.no](mailto:nyhagenboligsameie@styremail.no) ved Nordahl den 26. april 2022 oppsummeres status for seksjon 28 slik:

*Styret forstår din tilbakemelding slik at utbedringen skal skje på et senere tidspunkt av forskjellige grunner. Dette tar styret til etterretning. Det bes derfor at seksjonseier selv gir tilbakemelding når arbeidene ønskes utført inntil et årsmøte fatter nytt vedtak i denne sak.»*

Vedtak: Årsmøtet vedtok med 28 stemmer for følgende:

1. Nye skader på gulv i 4. etg. som ikke er meldt inn tidligere til styret innen utgangen av juni 2023 vil ikke bli utbedret i tråd med sak 7 i årsmøtet 2021 i sameiets regi og for sameiets regning. Senere skader er seksjonseiers ansvar.
2. Seksjoner som har skader på gulv og som seksjonseier av uvisse grunner har takket nei til styrets planlagte tidspunkter for gjennomføring av utbedringen, mister sin rett til utbedring gjennomført i regi av sameiet og for sameiets regning. Skaden må derfor dekkes av seksjonseier selv.
3. Det legges opp til, og planlegges, at aller arbeider vedr. gulvene i 4. etg. avsluttes innen utgangen av 2023.04.23.
4. Årsmøtet vedtak i 2021 under sak 7 oppheves fra 1. juli 2023.

## 6. Tiltak 2023

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig følgende:

1. Arbeidene med å utbedre skadene på gulv i 4. etg. avsluttes i tråd med vedtak i sak 5.
2. Parkeringsplassene for uteparkering merkes opp på nytt.

## 7. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Vedtak: Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 200 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

## 8. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 401 934,- og forutsetter økning av felleskostnadene som nevnt i styrets årsrapport.

Budsjettet ble tatt til orientering.

## 9. Valg

Valgkomitéens kandidater var ikke til stede i årsmøtet, og det ble ikke presentert noe konkret forslag fra disse. Det sittende styret var villig til å ta gjenvalg et år til.

Det forelå ingen andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon. Styrets leder ble valgt særskilt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørnar Nordal	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem:	Lars-Erik Ståhl	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Marit Kristiansen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Andreas Petter Jensen	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem:	Roar Solhaug	Valgt i 2023 for 1 år

Forslag til valgkomité:

Harald Myhre, nr 21 – 1 år  
Arvid Håkelien, nr 19 – 1 år  
Anne-Lise Foshaug, nr 15 – 1 år  
Lillian Bjørnsen, nr 23 – 1 år  
Lise Bakken, nr 39 – 1 år

Det forelå ingen andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering. Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

*Oslo 24. april 2023*

---

**Bjørnar Nordal**  
møteleder

---

**Arvid Håkelien**  
seksjonseier

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240006		
Adresse	Gamlehagen 17				
Postnr.	1151	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Per Rolf Johannessen		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	vet ikke		
Selger 1 Fornavn	Rolf	Etternavn	Johannessen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Er ikke ildsted / skorstein i boligen

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 08/01/2024 12:17:48 (EES-versjon: 2)

# Gamlehagen 17

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚶	Munkelia Linje 1, 4	5 min 🚶 0.4 km
🚶	Lambertseterveien Linje 74, 75A, 75B	6 min 🚶 0.4 km
🚶	Kastellet Linje 13, 19	19 min 🚶 1.5 km
🚶	Nordstrand stasjon Linje L2	10 min 🚶 2.8 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 8 km

## Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	8 min 🚶 2.9 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

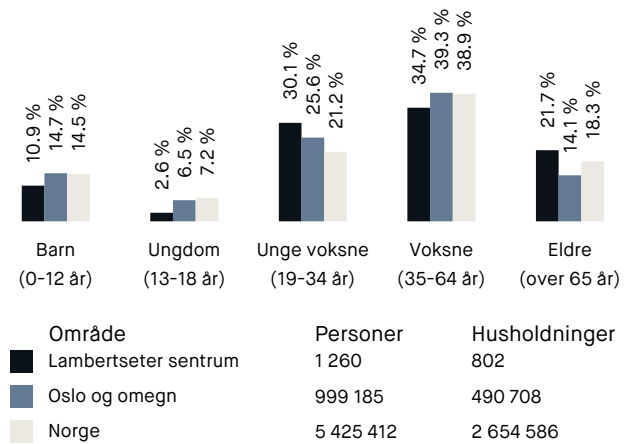
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	1 min 🚶 0.1 km
Langbølgen barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 🚶 0.6 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Meny Lambertseter	9 min 🚶
Rema 1000 Symra PostNord	11 min 🚶 0.8 km



## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

## Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

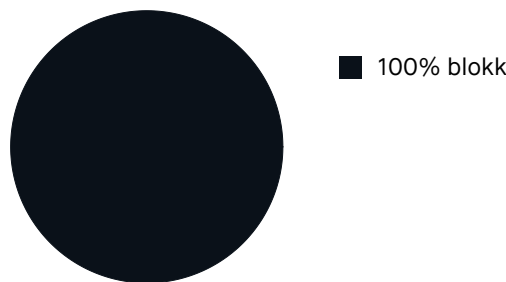
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

🏃 Lambertseter idrettsanlegg	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km
🏃 Mikrobølgen ballplass	10 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🚶 SATS Lambertseter	7 min 🚶
🚶 EVO Lambertseter Senter	11 min 🚶

## Boligmasse



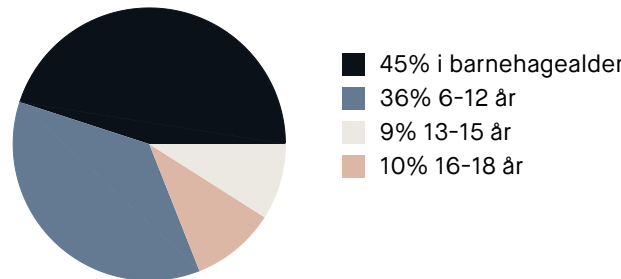
«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Lambertseter Senter	8 min 🚶
📍 Boots apotek Lambertseter	9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



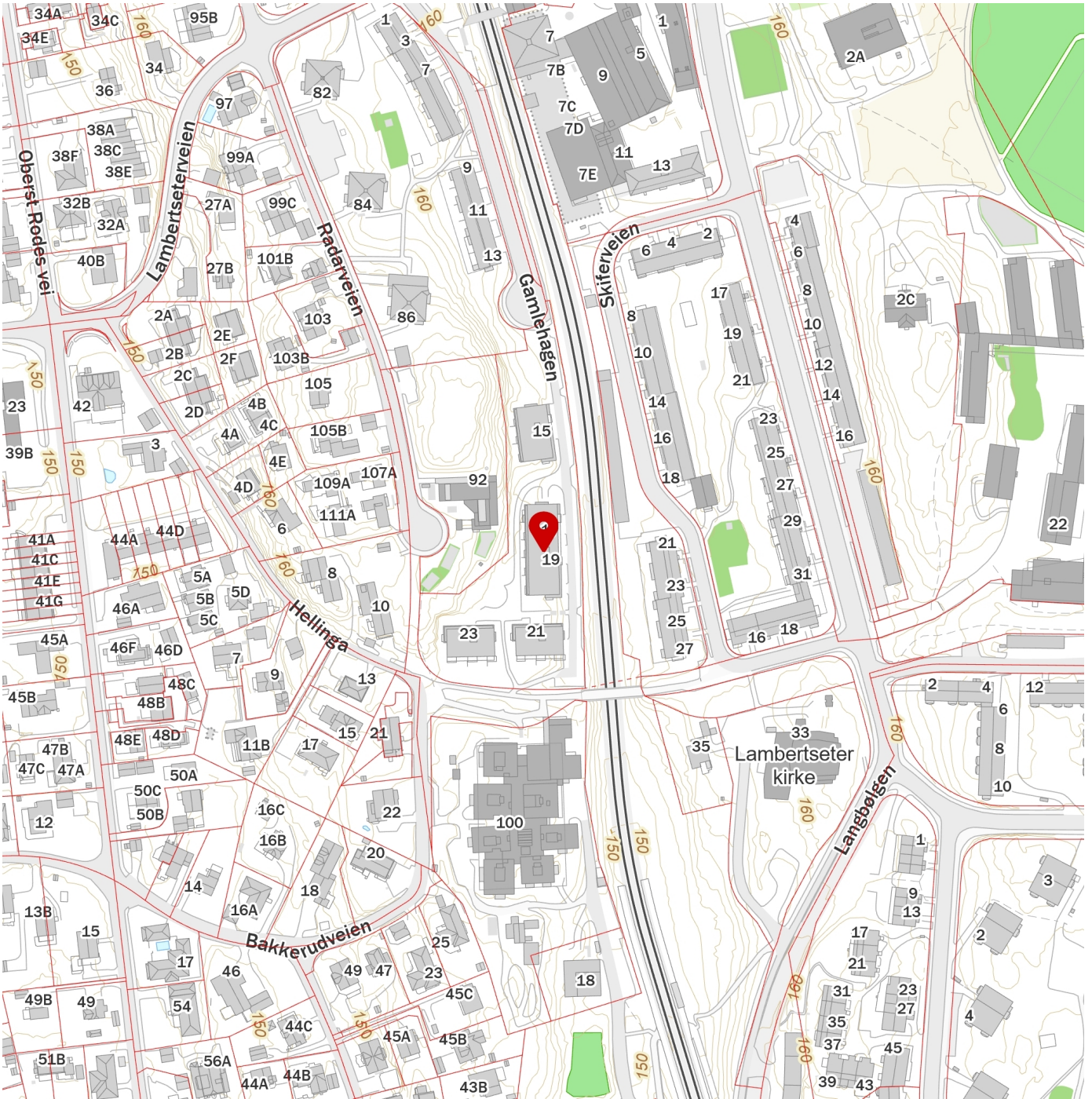
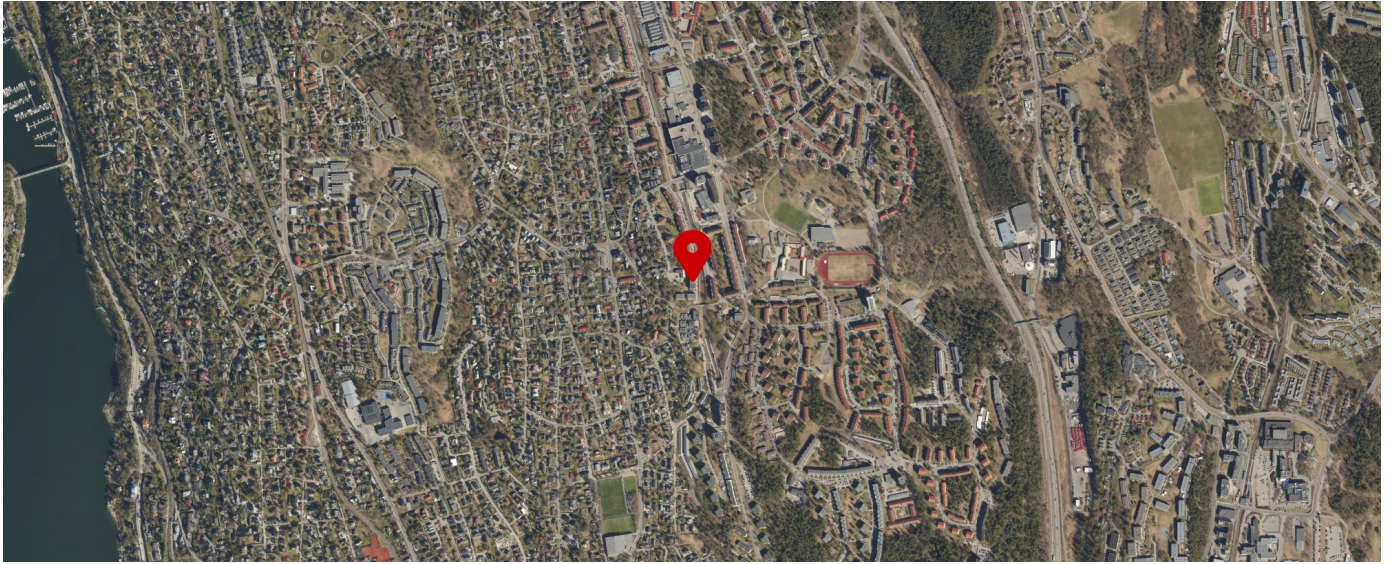
0%

62%

■ Lambertseter sentrum
■ Oslo og omegn
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eie eiendomsdeling Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263152/pwkgddoiqt>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 monteret 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 monteret.

**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.



# KORT OM OSS



## Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

[cfs@eie.no](mailto:cfs@eie.no)

EIE Frogner & Aker Brygge

# Premium rådgivning

## **EIE Frogner & Aker Brygge**

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)