

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 204 361,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 404 157,-
Felleskostn.: Kr 3 597,-
Selger: Klara Carolina Svärling

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 34/41 kvm
Tomtstr.: 6259.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 137
Andelsnr.: 107
Oppdragsnr.: 1002260165

Ditt nye hjem?

Harmoniske fargetoner og en herlig atmosfære. Blir du ikke begeistret for denne leiligheten så vet ikke jeg!

Her bor du høyt og fritt i en vakker funksigård nederst på Vålerenga, i et veldrevet og populært borettslag. Elsker du luftige rom med enkle uttrykk, rene linjer, mye luft og lys? Da vil du føle deg hjemme her på et blunk. Late sommerdager kan nytes i borettslagets koselige bakgård, eller i flotte parkområder rett utenfor døren.

Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.

Høydepunkter:

- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Gode lysforhold med flott utsikt
- God planløsning
- Gjesteleilighet som kan leies rimelig
- To boder
- Grønn og hyggelig bakgård



Innhold

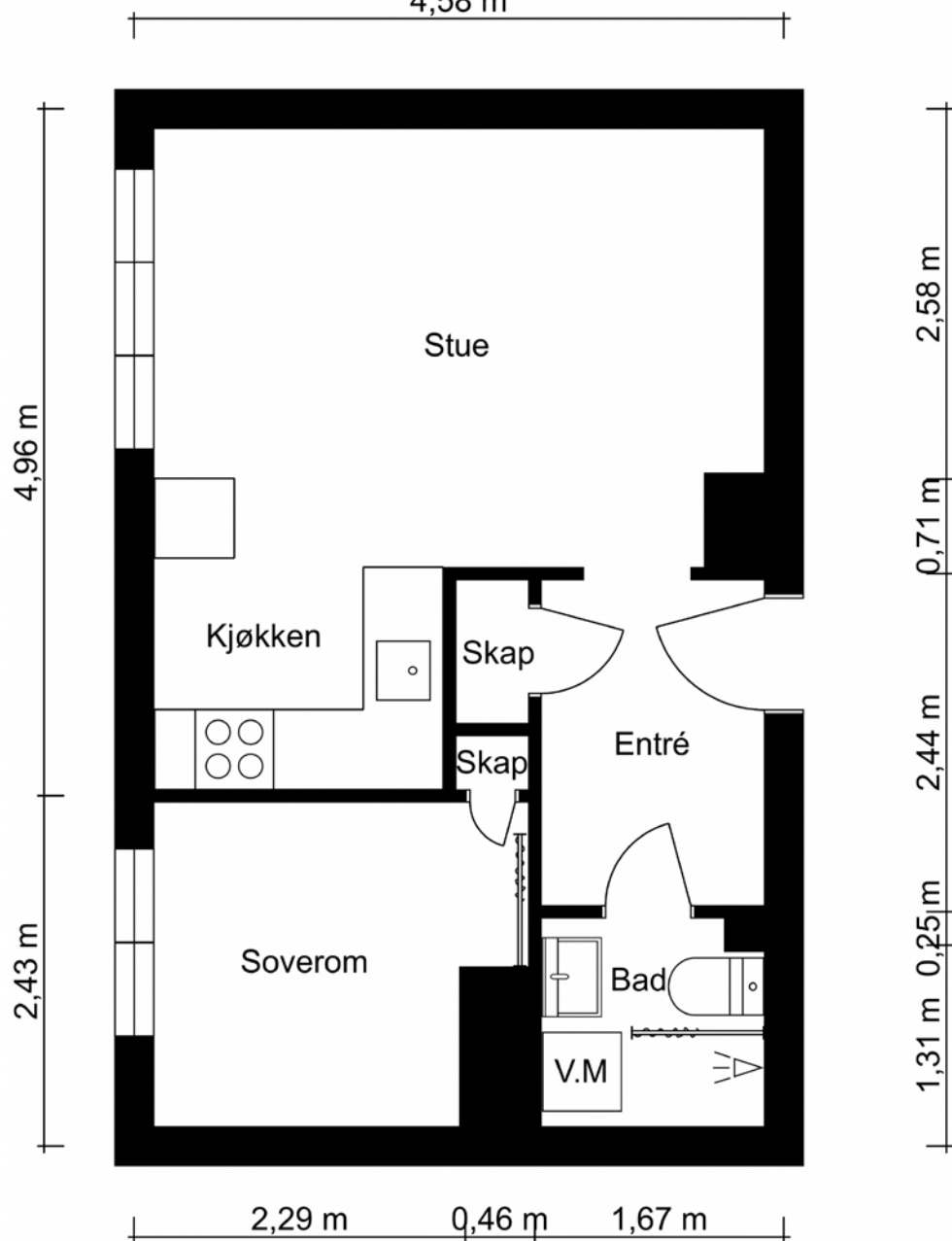
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Nabolagsprofil	135
Budskjema	144

Plantegning

Galgeberg 3 C

4. Etasje

4,58 m



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

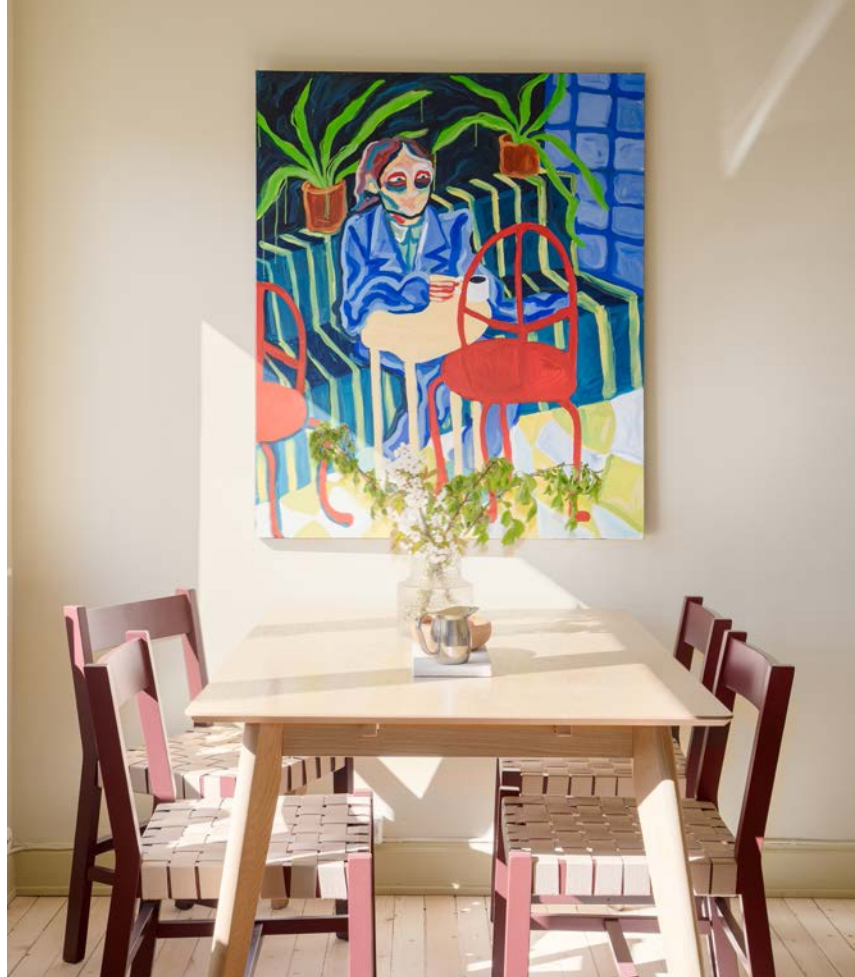
Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til denne perlen
av en 2-roms i Galgeberg 3C!

Harmoniske fargetoner og en herlig
atmosfære. Blir du ikke begeistret for denne
leiligheten så vet ikke jeg!

Foto: Tommy Larsen.





Innvendig møtes du av en velutnyttet planløsning hvor ingen rom føles trange.



Her får du den perfekte kombinasjonen av forrige århundrets sjarm, romslighet og vakre former som møter moderne utførelse og design på en glimrende måte.



Elsker du luftige rom med enkle uttrykk, rene linjer, mye luft og lys? Da vil du føle deg hjemme her på et blunk.



Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 kvm og en loftsbod på ca. 5 kvm.



Her ligger alt til rette for å skape et fint og koselig hjem!



De store vindusflatene sørger for et fantastisk lysinnslipp inn i boligens stue, kjøkken og soverom.



Det er originalt tregulv i alle rom, med unntak av badet. I 2024 ble tregulvet slipt og lakkert, og jobben ble utført av fagfolk.





Kjøkkenet ligger i en nisje av stuen. Lett tilgjengelig, men også behagelig tilbaketrukket.





Kjøkkenet består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Selger har hatt frittstående kjøleskap der kaffestasjonen står nå.



Kombinasjonen av den rause takhøyden (ca. 2,61m), store vinduer og god intern beliggenhet bidrar til en herlig romfølelse.



Beliggenheten i 4. etasje sørger for et fantastisk utsyn. Omgivelsene inviteres inn i rommet, og gir en herlig opplevelse av de fire ulike årstidene.



Her bor du høyt og fritt i en vakker funksigård nederst på Vålerenga, i et veldrevet og populært borettslag.



Alle fargevalg er nøye utvalgt og skaper en følelse av ro og harmoni, som får de fleste til å føle seg hjemme.



For mer lysinnslipp og et luftigere preg har eier tatt ned soveromsdøren og satt opp gardiner.



Boligens soverom har også store vindusflater som tilfører rommet masse naturlig lys.



Både gang og soverom har plassbygde garderobeskap.



Lyst og tidløst flislagt baderom fra 2005 i regi av borettslaget. I 2022 ble det lagt nye varmekabler og gulvfliser, samt smøremembran i dusjsonen.



I 2025 ble det satt inn ny servant. Baderommet har godt med oppbevaring i over- og underskap, samt en vegghengt hylle. Det er også opplegg for vaskemaskin.



Varmtvann, fyring og internett er blant annet inkludert i felleskostnadene.



En hyggelig entre ønsker deg velkommen hjem! Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy.



Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag i en bolig hvor det er enkelt å senke skuldrene, og nyte både hjemmelivet og byens mangfoldige gleder!

Borettslaget

Borettslaget er spesielt kjent for sitt gode, rolige bomiljø, hyggelige naboer og et veldrevet styre. I tillegg til leiligheter består borettslaget av flere næringslokaler som leies ut og bidrar med inntekter til borettslaget.

Kombinasjonen av rolige og grønne omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.





Fellesområdene er velstelte med grønne områder, grillplass og sittegrupper.



Borettslaget ligger fritt til på et høydedrag, med god avstand til omkringliggende bebyggelse.



På sommerstid er det gode solforhold i bakgården - perfekt for middager og sene sommerkvelder.

Nærområdet

I nabolaget finner du en rekke hyggelige cafeer og spisesteder. Til stor glede for nabolaget gjenåpnet populære Galgen i 2025. Her får du god mat og drikke hele dagen, i koselige lokaler kun få skritt fra leiligheten!

En kort rusletur unna ligger sjarmerende Kampen med sine sjarmerende trehus og små nisjeforretninger.





Fuglen i St.Halvards gate er en populær kaffebar som også har et godt utvalgt vin og cocktails!



Bjørvika og Munch brygge har blitt et eldorado for spisesteder, barer, kultur og badeliv.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten sensommeren 2024, i september.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg likte området fra før og ønsket veldig å bo her. Da jeg så leiligheten, falt jeg fremst for planløsningen – den føles romslig til å være såpass kompakt. I tillegg opplevde jeg borettslaget som ryddig og godt ivaretatt.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi venter vårt første barn, og kjenner at det er riktig for oss å finne noe større utenfor byen for å starte familielivet.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg har virkelig trivdes her. Leiligheten føles lun og hjemmekoselig, og det har vært et sted det er lett å slappe av. Jeg kommer nok til å savne både stemningen i leiligheten og nærheten til byen.

Hvordan er naboene?

Det er et veldig hyggelig og inkluderende nabolag. Her bor det folk i ulike aldre, og mange blir værende lenge i borettslaget. Det er en fin følelse av at folk bryr seg om stedet, og styret gjør en god jobb med å holde alt i orden.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Leiligheten får fint med sol morgen til ettermiddag. Siden den ligger høyt og ikke er tett på andre bygg, oppleves den som lys og luftig gjennom hele dagen.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Rundt 150 kWh på vinteren og cirka 100 kWh på sommeren.

Hva har du likt best med området?

På våren og sommeren blir området ekstra levende, med uteserveringer og folk som samles i bakgården. Jeg har satt stor pris på turer langs Alnaelva og opp mot Ekeberg, eller en sykkeltur til Sjørenga for et bad. Høst og vinter er roligere, men veldig hyggelig på sin måte – med gode kafeer og puber i nærheten. Det er også kort vei til Jordal Amfi hvis man vil få med seg en hockeykamp, og badstuen ved Gamle Kruttverk har vært en favoritt.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Koselig, lys og arealeffektiv.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 41 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 34 kvm Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

6. etasje

BRA-e: 5 kvm Loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller

kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6259.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt i et veldrevet borettslag.

Beliggenhet

Velkommen til en av bydelens mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

På vei til leiligheten rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park. Koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Ingeborgs gate skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i den rolige bakhagen.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like oppi gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Galgen, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø eller Tøyen ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett i nærheten finner du to sykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Extra og Rema 1000.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Galgeberg i Strømsveien (Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110) - 0 km

Trikk fra Oslo Hispital (Linje 13, 19) - 0.9 km

T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) - 1 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) - 1.8 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 1.9 km

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Vinduer med koblet glass med ettermontert isolerglass fra 1982 på soverom. Vinduer med isolerglass, fra 2017 i stue/kjøkken. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeåret. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig: Innvendig er det gulv av tre. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde: Ca. 2,61 meter, målt i stue/kjøkken. Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.04.2026, utført av Christopher Hummervoll.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Utvendig > Vinduer: Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Enkelte av vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking. Det er observert fuktmerker i treverket mellom isolerglass og koblet glass. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

*Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er registrert korrosjon på vannrørene. Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet. Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Stoppekraner for bad er plassert over himling med vanskelig tilkomst. Stoppekraner til kjøkken mangler hendler for betjening.

*Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var.

*Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Reguleringsventilene i boligen er eldre. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

*Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

*Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

*Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

*Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplate har svellinger. Svelling tyder på tidligere fuktpåkjønning.

*Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/

komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Mindre sprekk i fliser

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: M-tek

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, lagt nytt smøremembran i dusjsone og nye gulvfliser

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslaget

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt baderomsmøbel- jobb gjort av venn som er rørlegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt smøremembran på gulv i dusjsone, da det ble byttet varmekabler på bad 2022

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Vinduet på soverom er fra 1982 og har påvist fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja. Vinduet på soverom er fra 1982 og har påvist fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja. Det var noen skjeggkre i boligen da jeg tok over fra forrige eier, men etter bruk av feller og godt renhold har jeg ikke sett noe mer til dem. Det har vært noen sølvkre på badet, men de forsvant etter montering av feller. Det er rapportert om møll i en annen enhet i borettslaget, men det har ikke vært noe i egen enhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Styret monterte møllfeller på alle loft, kjellere og oppganger

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert feller for sølvkre og skjeggkre i enheten ved innflytt

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proff elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytting av stikkontakt til kurs trukket

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektriker Gruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakter og brytere

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gulvfag AS

Beskrivelse av arbeidet: Slipt og lakkert tregulv i alle rom i enheten

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca. 2 m² og en loftsbod på ca. 5 m².

Standard

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
Sliping og lakk av gulv utført av Adler parkettsliperi.

Elektriker gruppen AS 2025:

Byttet 5 dobbel stikk i stueområde og en 4 veisstikk. Byttet 1 stikk i gang og 1 inne p?
soverommet ved siden av sengen. Satt opp 2 blindlokk med superlim på stueveggen.

M-tek i 2022:

- Demontering av sanitærutstyr
- Remontering av sanitærutstyr
- Fjerning av fliser
- Gulvtørk
- Legging av lavtbyggende termogulv i våtrom
- Legging av varmekabel
- Smøremembran på gulv i dusjsonen
- Støvbinding av gulv (priming)
- Flislegging og fuging inkl. flis og materiell
- Silikonerings
- Grovrengjøring
- Påskjøt membran ved terskel
- Heving av dørterskel
- Jording av sluk/avløp
- Montering av ny effektregulator
- Tilkobling varmekabel m/dokumentasjon

Proff Elektriker AS i 2023:

Flytting av stikkontakt til kurs trukket.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

Montering av vannstopper på kjøkken.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel.

Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 26708575

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

204 361 (Andel av fellesgjeld)

4 394 361 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 404 157 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 413 057 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 415 857 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 919 147 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 676 589 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 3597,41,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann, fyring, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 166,32,- Lån nr: 9820736569; IN lån 1 - Akonto renter

Kr. 273,74,- Lån nr: 9820736569; IN lån 1 - Akonto avdrag

Kr. 3157,35,- Felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 597

Andel Fellesgjeld

Kr 204 361

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.04.2026

Andel fellesformue

Kr 70 642

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Galgeberg Borettslag

Organisasjonsnummer

948159171

Andelsnummer

107

Om borettslaget

Borettslaget består av 175 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948159171, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/galgeberg

- Borettslaget har en "gjesteleilighet" som kan leies rimelig av beboeres gjester. I tillegg består borettslaget av flere næringslokaler som bidrar til en stabil og gunstig leieinntekt til borettslaget.
- Borettslagets egen vaktmester, Henning Nordby, ivaretar den daglige driften og vedlikeholdet i borettslaget.
- Borettslaget har fellesvaskeri i oppgangene C, D, G, H, J og K.
- Borettslaget har to utvendige sykkelrom og rom for motorsykler.

Borettslaget har i løpet av første kvartal 2025 fått nytt calling-anlegg og låssystem i alle oppganger. I tillegg har styret fullført fjorårets vedtak på generalforsamlingen om inngjerding.

For informasjon om styrets arbeid, se årsberetningen vedlagt salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207365696
Restsaldo: 38 179,38
Kapitalkostnader: 426,60
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208201603

Restsaldo: 15 399,91
Kapitalkostnader: 125,90
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 982082016113
Restsaldo: 34 515,79
Kapitalkostnader: 235,66
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208453238
Restsaldo: 116 266,24
Kapitalkostnader: 650,51
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ja.

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS koster kr. 500,- pr. pers.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan sees hos megler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyr i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig rette en forespørsel til aktuelle beboere/eiere slik at disse kan komme med innvendinger.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 137 i Oslo kommune. Andelsnr. 107 i Galgeberg
Borettslag med orgnr. 948159171

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/232/137:

07.09.1936 - Dokumentnr: 405671 - Rettighet

Rettighetshaver: Dnb Bank Asa

Org.nr: 984 851 006

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 10 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

22.07.1937 - Dokumentnr: 404504 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

28.07.1937 - Dokumentnr: 404593 - Best. om vann/kloakkledn.

31.08.1948 - Dokumentnr: 409843 - Rettighet

Rettighetshaver: Dnb Bank Asa

Org.nr: 984 851 006

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,466

BEST. OM VARIGHET

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43079 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

31.08.1935 - Dokumentnr: 900787 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅKERBERGVEIEN 70 - UTGÅTT

07.01.1988 - Dokumentnr: 1226 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:422

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument datert 14.10.1939. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Kommentar fra takstmann:

"Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 21.06.1935.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik: Nåværende soverom er i henhold til tegninger opprinnelig kjøkken, og dagens kjøkken er etablert i det som tidligere fremstår som alkove."

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2255 fra 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak fra 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul og rød hensynssone for støy fra veg.

Offentlige planer:

St. Halvards gate 71 B - bruksendring fra verksted til servering

Saksnummer 2025/18005 - Byggesak

Mottatt sak 24.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202302354

Status Under behandling

Galgeberg park (Felt P2) - forespørsel om søknadsplikt for etablering av utendørs

treningsanlegg
Saksnummer 2025/04799 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202313531
Status Under behandling

St. Halvards gate 61A - endring av innvendige arealer, samt utskifting av vinduer i kjeller
Saksnummer 2026/03691 - Byggesak
Mottatt sak 31.03.2026
Status Under behandling

Dalehaugen 1-15 - etterisolering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer 2025/18116 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202300029
Status Under behandling

Schweigaards gate 98 A-L - etterisolering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer 2025/11031 - Byggesak
Mottatt sak 26.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202300025
Status Under behandling

Schweigaards gate 98 L - utskifting av bunnledning
Saksnummer 2025/15563 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457719
Status Under behandling

Vålerenggata 3 - installering av heldekkende brannalarmanlegg
Saksnummer 2026/02810 - Byggesak
Mottatt sak 11.03.2026
Status Under behandling

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer.

For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 17145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag

og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

01.05.2026

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Galgeberg 3C, 0657 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 232, bnr. 137

 Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22399-1128

Referansenummer: ZH4565

Autorisert foretak: TAKSTVURDERING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med koblet glass med ettermontert isolerglass fra 1982 på soverom.

Vinduer med isolerglass, fra 2017 i stue/kjøkken.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tre. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,61 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ifølge eier fra 2005. Bad ble pusset opp i regi av borettslaget.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt

vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøve - ikke alle fliser.

Fliser på gulv. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble lagt nye varmekabler og fliser på gulv i 2022.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøve - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøve - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern. Synlig membran i sluket.

Membran er fra 2005, det ble lagt smøremembran på gulv i dusjsonen ved bytte varmekabel i 2022.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (oppløst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Rommet har servant med underskap, speilskap over servant, toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrippmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Vannstopper til kjøkken ble montert i 2023.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og

Beskrivelse av eiendommen

funksjon anbefales generelt før kjøp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber.
Vannrør på bad er fra 2005.
Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

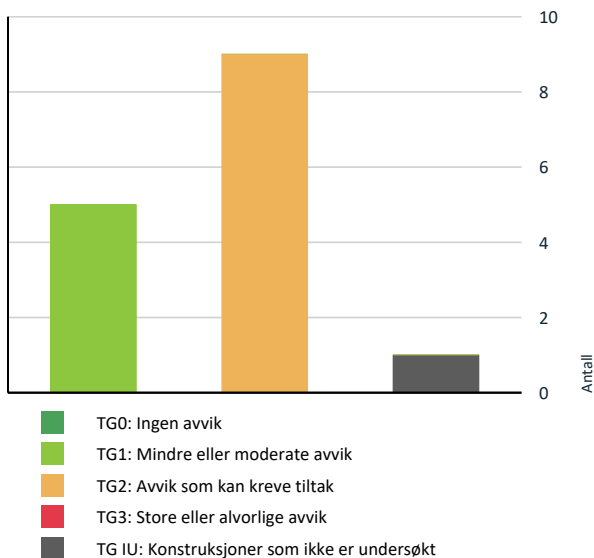
Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 21.06.1935.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Nåværende soverom er i henhold til tegninger opprinnelig kjøkken, og dagens kjøkken er etablert i det som tidligere fremstår som alkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.


Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side våtrom](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

- Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skrapping og ny overflatebehandling.

- Når vinduer tar i karm er årsaken ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Når det er sprekker og tegn til uttørking i fugemassen innebærer dette at tettingen ikke lenger er optimal. Slike sprekker kan normalt oppstå når fugemassen ikke er tilstrekkelig skjermet eller beskyttet av ytre tetting. Når fugene svekkes, øker muligheten for at luft og fukt kan trenge inn over tid, noe som kan føre til trekk og økt belastning på omkringliggende materialer. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, og fornying av fugemassen bør påregnes.

- Fuktpåvirkning kan føre til redusert levetid på vinduet, herunder risiko for råteskader i treverk samt svekket funksjon og tetthet. Utbedring eller utskifting av vindu må påregnes.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass med ettermontert isolerglass fra 1982 på soverom.

Vinduer med isolerglass, fra 2017 i stue/kjøkken.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

- Enkelte av vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.

- Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking.

- Det er observert fuktmerker i treverket mellom isolerglass og koblet glass. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TO 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av tre. Vegger har sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,61 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 2005. Bad ble pusset opp i regi av borettslaget.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.
- Bom kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturrendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble lagt nye varmekabler og fliser på gulv i 2022.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i støpejern. Synlig membran i sluket. Membran er fra 2005, det ble lagt smøremembran på gulv i dusjsjonen ved bytte varmekabel i 2022.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell beifaring.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlign tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har servant med underskap, speilskap over servant, toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftutskiftingen vil variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

4. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.
Vannstopper til kjøkken ble montert i 2023.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Benkeplate har svellinger.
- Svelling tyder på tidligere fuktpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innendige vannrør i kobber.
Vannrør på bad er fra 2005.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet.
- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Stoppekraner for bad er plassert over himling med vanskelig tilkomst. Stoppekraner til kjøkken mangler hendler for betjening.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
- Når rør ikke er tilfredsstillende klemt/festet kan rørene bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.
- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
- Manglende tilgjengelighet og betjeningsmulighet kan forsinke avstenging av vann ved lekkasje og øke skadeomfang. Det anbefales å etablere bedre tilkomst til stoppekraner for bad, samt montere hendler på stoppekraner til kjøkken.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Årstill: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.
- Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Reguleringsventilene i boligen er eldre.
 - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
 - Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.
 - Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1936
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Elektrikergruppen AS i 2025:
Byttet 5 dobbel stikk i stueområde og en 4 veisstikk. Byttet 1 stikk i gang og 1 inne på soverommet ved siden av sengen. Satt opp 2 blindlokk med superlim på stueveggen.**

M-tek i 2022:

Ny varmekabel i nytt lavtbyggende gulv på bad.

Proff Elektriker AS i 2023:

Flytting av stikkontakt til kurs trukket.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring, anleggets alder og jordet og ujordet stikkontakter, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Det er registrert downlights/spotter i himling på bad hvor gjennomføringer i gips ikke er tett utført.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

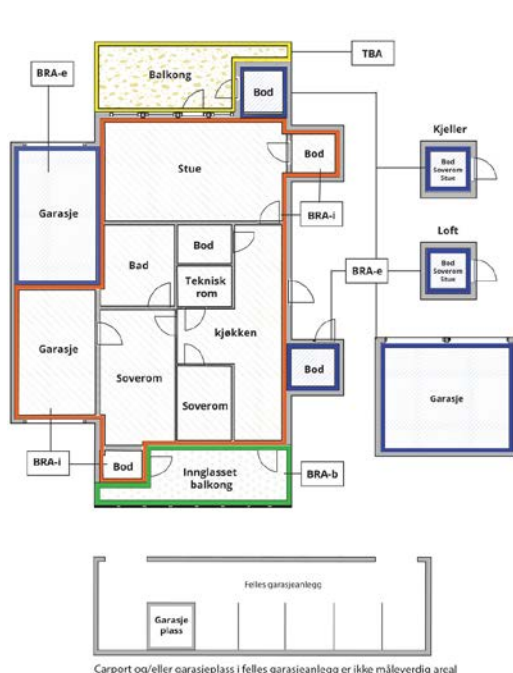
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	34			34	
Loft		5		5	
Kjeller		2		2	
SUM	34	7			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 21.06.1935.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:

Nåværende soverom er i henhold til tegninger opprinnelig kjøkken, og dagens kjøkken er etablert i det som tidligere fremstår som alkove.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
Sliping og lakk av gulv utført av Adler parkettsliperi.

Elektriker gruppen AS 2025:

Byttet 5 dobbel stikk i stueområde og en 4 veisstikk. Byttet 1 stikk i gang og 1 inne på soverommet ved siden av sengen. Satt opp 2 blindlokk med superlim på stueveggen.

M-tek i 2022:

- Demontering av sanitærutstyr
- Remontering av sanitærutstyr
- Fjerning av fliser
- Gulvtørk
- Legging av lavtbyggende termogulv i våtrom
- Legging av varmekabel
- Smøremembran på gulv i dusjsonen
- Støvbinding av gulv (priming)
- Flislegging og fuging inkl. flis og materiell
- Silikonerings
- Grovrengjøring
- Påskjøt membran ved terskel
- Heving av dørterskel
- Jording av sluk/avløp
- Montering av ny effektregulator
- Tilkobling varmekabel m/dokumentasjon

Proff Elektriker AS i 2023:

Flytting av stikkontakt til kurs trukket.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

Montering av vannstopper på kjøkken.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	137		0	6259.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Galgeberg 3C

Hjemmelshaver

Galgeberg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948159171			Svärling Klara Carolina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

107

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Klara Carolina Svärling

Boligen

Galgeberg 3C

0657 OSLO

0301-232/137/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Mindre sprekk i fliser

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: M-tek

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, lagt nytt smøremembran i dusjsone og nye gulvfliser

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslaget

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt baderomsmøbel- jobb gjort av venn som er rørlegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt smøremembran på gulv i dusjsone, da det ble byttet varmekabler på bad 2022

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vinduet på soverom er fra 1982 og har påvist fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja



Vinduet på soverom er fra 1982 og har påvist fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det var noen skjeggkre i boligen da jeg tok over fra forrige eier, men etter bruk av feller og godt renhold har jeg ikke sett noe mer til dem.

Det har vært observert sølvkre på badet, men de forsvant etter montering av feller.

Det er rapportert om møll i en annen enhet i borettslaget, men det har ikke vært noe i egen enhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Styret monterte møllfeller på alle loft, kjellere og oppganger

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert feller for sølvkre og skjeggkre i boligen ved innflytt Ikke observert noen dyr etter dette

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Proff elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytting av stikkontakt til kurs trukket

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elektriker Gruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakter og brytere

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Gulvfag AS

Beskrivelse av arbeidet: Slipt og lakkert tregulv i alle rom i enheten

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

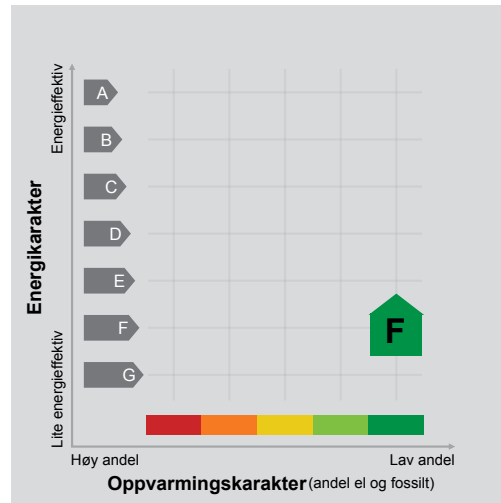
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Galgeberg Borettslag-107-110-207-210-307-310-407-410
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80599552
Merkenummer	Energiattest-2025-195909
Dato	07.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



HUSORDENSREGLER
FOR
GALGEBERG
BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING

3. MAI 1990

MED ENDRINGER SENEST AV

20. APRIL 1993

20. APRIL 1994

22. APRIL 1996

21. APRIL 1997

21. APRIL 1998

26. APRIL 2000

26. MAI 2004

20. APRIL 2005

4. APRIL 2017

13. OKTOBER 2020

29. JUNI 2021

Velkommen til Galgeberg Borettslag!

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av leilighet og fellesarealer. Disse er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseier er pliktig til å holde leiligheten og annet areal som hører leiligheten til i en slik stand at den ikke forringes utover normal slitasje. Det samme gjelder for fellesarealene.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av alle i husstanden. Reglene er en del av leiekontrakten og brudd på disse er å anse som mislighold av leiekontrakten. Andelseier er også pliktig til å gjøre seg kjent med og følge vedtektene for borettslaget.

Hvis du har spørsmål til hvordan reglene skal forstås, ta gjerne kontakt med styret.

Husk at husleien påvirkes av hvordan du og dine behandler vår felles eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg.

1. GÅRDSPLASS, BEPLANTING OG LIKNENDE.

På gårds plasser, i veier og portene må det ikke settes uvedkommende ting.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ.

Vi ber alle verne om plener og beplantning. Vaktmesteren skal holde gårds plass, grøntanlegg, trapper etc i orden. Hjelp han i hans arbeide og unngå å kaste avfall i gården. Det må ikke kastes mat til fuglene ut av vinduene, og heller ikke legges ut mat til fuglene på verandaer og brannbalkonger. Det samme gjelder for mating av alle andre dyr. Grunnen er at dette tiltrekker seg rotter, mus og andre skadedyr.

Det skal være ro i bakgården etter kl. 23.00.

2. SØPPEL OG AVFALL.

Avfall kastes i søppelbeholderne på plataet. Bruk vanlige handleposer for restavfall. For matavfall og plast følges renholdsetaten sine retningslinjer. Papp og papir kastes i egne beholdere – det er viktig at all papp skjæres opp i mindre biter før det kastes.

Søppelbeholderne er plassert i nærheten av flere leiligheter, og det er derfor viktig at man viser hensyn ved å ikke smelle i dørene.

Søppel skal ved ingen anledning oppbevares i oppgangene.

Glass og metall skal kastes i containerne ved drosjeholdeplassen på Galgeberg.

Dersom noen har større ting de gjerne vil bli kvitt, kontakt vaktmester.

3. VINDUER OG DØRER.

Vinduene eller verandaene/brannbalkongene må ikke brukes til tørking og lufting av tøy. Trapperomsvinduene må holdes lukket som regel, og åpnes bare for nødvendig lufting. Kjeller og loftsdoor holdes alltid låst. Entrédører holdes alltid lukket og skal ikke nyttes til lufting.

4. VANN OG SENTRALOPPVARMING.

Bruk aldri vann unødig og vær forsiktig med bruk av varmt vann. Skru aldri radiatoren mer opp enn nødvendig, og tilpass dette etter årstid og værforhold. Fornuftig og økonomisk bruk vil direkte minske borettslagets utgifter og komme alle andelseiere til gode.

5. BAD OG WC.

I klosettet må det kun brukes klosettpapir og ikke uvedkommende ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene.

For å unngå sjenerende sus i ledninger bør kranene aldri skrues helt opp. La aldri en kran stå åpen når en forlater et rom. Slik kan du unngå vannskader. Kontakt vaktmesteren om feil og mangler en selv ikke kan greie. Vaktmester eller styret skal alltid kontaktes først, med mindre det er rørbrudd eller annet hvor vannet må stoppes snarest. Blir ikke dette fulgt opp vil det bli vurdert om andelseier selv må stå for kostnadene.

6. VASKERIER, RULLER OG TØRKEBÅSER.

Regler for vaskekjeller:

- Alle hengelåser må merkes med leilighetsnummer. Det bare tillatt med én hengelås per leilighet
- Det er kun tillatt å vaske innenfor oppsatte vasketider, se tavle i vaskekjeller
- Vi ber alle respektere andres vasketider og rydde etter seg
- Husk å ta ned hengelåsen etter du er ferdig å vaske
- Vasketidene i vaskeriet gjelder også for private vaskemaskiner i leilighetene
- For øvrig vises det til reglene ved tavla i vaskekjelleren.

Husk: Kun andelseiere har adgang til vaskerier/ruller. Det er strengt forbudt å slippe uvedkommende ned i vaskeriene, eller å vaske tøy for andre (i næringsøyemed). Er du i tvil om bruk av vaskemaskin/ruller, kontakt vaktmester.

7. OPPGANGER, KJELLER OG LOFT.

Andelseierne må selv holde orden i kjeller- og loftsboder.

Rom som benyttes av andelseiere i fellesskap, må ikke belemres med gjenstander av noen art. Tenn ikke mer lys i kjeller og loft enn det som er nødvendig, og slukk alt lys når stedet forlattes.

Det er ikke tillatt å leke i oppganger, i kjeller og på loft.

Ikke slipp inn uvedkommende i oppgangene. Dette har ført til innbrudd ved flere tilfeller.

Området utenfor kjellerbodene og loftsbodene kan ikke disponeres til midlertidig lagring av gjenstander. Dersom beboere benytter seg av fellesareale til lagring av gjenstander, kan dette uten varsel bli fjernet.

8. FRAMLEIE OG BYTTE AV LEILIGHET

Framleie og bytte av leilighet, må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

9. MUSIKK, STEREOANLEGG, STØY ETC.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 2300 og 0600 hverdager og natt til lørdag og natt til søndag kl 2400 og 0600.

Vis hensyn til andre beboere ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende. Musikkøvelser tillates ikke etter kl 2000, og ikke på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra beboerne i de nærmest liggende leiligheter.

Dersom det brukes musikkanlegg med mye bass (for eksempel hjemmekinoanlegg med subwoofer) må det utvises hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i murkonstruksjonen, og kan bli en stor plage for andre beboere. Dersom beboer får gjentatte henvendelser fra styret på hensynsløs bruk, kan styret forlange musikkanlegget fjernet.

Støyende oppussing (for eksempel hamring, sliping av gulv, boring osv.) tillates ikke etter kl 2200 på hverdager, og ikke etter kl 1900 på lørdager og dager før helligdager, og ikke på søndager og helligdager.

Vaktmester eller styret tar seg ikke av husbråk om kveld/natt, men kan kontaktes med en skriftlig klage i etterkant.

10. HUSDYR.

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Søknad om dyrehold rettes til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

11. KJØRING OG PARKERING I GÅRDEN.

I utgangspunktet er det forbudt å kjøre og parkere i gården.

Unntak er hvis en skal levere varer, møbler etc. Parkering skal da være av kortest mulig varighet, og gjelder bare av-/pålessing.

Bilen bør parkeres så andre biler kommer forbi.

Handikappede/syketransport er selvsagt tillatt.

Dersom du parkerer i gården over lengre tid, vil bilen bli tauet bort for din regning. Vi minner om at det er gode parkeringsmuligheter i Jordalgata og i Strømsveien.

12. VAKTMESTEREN.

Vaktmesteren har verksted i porten i oppg. H.

Hvis du har en beskjed til ham, kan du treffe ham der, eller du kan legge en lapp i kassa utenfor døra til verkstedet.

13. STYRET.

Styret er valgt for å hjelpe samtlige andelseiere og ta seg av saker i og for borettslaget. Ta derfor gjerne kontakt med styret.

Styrets postkasse er i kjellernedgangen ved oppg. M. Oppslag om styrets sammensetning skal henge i samtlige oppganger.

Vedtekter

for Galgeberg Borettslag org nr 948 159 171
vedtatt på ordinær generalforsamling den 1. juni 2006.
Endret på generalforsamling 9. april 2013.
Endret på generalforsamling 26. april 2022.
Endret på generalforsamling 30. april 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Galgeberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 33(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseiere som skal leie ut andelsboligen til kortidsutleie iht. borettslagslova §5-4, skal gi styret skriftlig beskjed om hvem som skal leie, når og hvor lenge.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 519.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for GALGEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948159171

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Kampen Menighetshus (Adresse: Normannsgata 55, 0655 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hans-Petter Pedersen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Ingvild Budal Jacobsen og Torkel Skaug-Ødegård er valgt som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I budsjettet for 2024, er ikke entreprenørkostnadene for rehabiliteringsprosjektet ivaretatt, da dette er tiltenkt betjent med låneopptak. Finanskostnadene for nytt lån, ble allikevel ivaretatt. I 2024, er det gjennomført låneopptak pålydende kr. 22 000 000.

Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Frida har vist en ekstraordinær innsats i totalrenoveringsprosjektet av forretningslokalene, samt utskiftningen av porttelefoner og andre relaterte oppgaver. Hennes dedikasjon har hatt en betydelig positiv innvirkning og bidratt til at borettslaget har hatt kontinuerlig fremgang i prosjektet.

Frida har satt av enormt mye av sin egen fritid for å imøtekomme alle de tidskrisiske faktorene i renoveringsprosjektet, for å sikre fremgang. Hennes vilje til å påta seg store deler av dette ansvaret har vært avgjørende for at rehabiliteringsprosjektet har gått på skinner. Hennes innsats har ikke bare hatt en markant positiv innvirkning på borettslaget, men har også bidratt til betydelige kostnadsbesparelser andre steder. Hennes dedikasjon fortjener anerkjennelse på det sterkeste.

For å anerkjenne Fridas fremragende innsats, foreslås det at hun belønnes med et honorar på kr. 50 000. Dette beløpet tilfredsstillers kun deler av tiden hun har avsatt.

Generalforsamlingen bes om å godkjenne honoraret på kr. 50 000 til Frida som en gest av vår takknemlighet for hennes ekstraordinære bidrag til renoveringsprosjektet og den generelle velferden til borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner å utbetale et honorar til Frida på kr. 50 000 for den ekstraordinære innsatsen.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Vedtatt.

8. Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser

Fremmet av: Sara Fjeldstad

I forbindelse med oppussing av næringslokaler og montering av nytt callinganlegg og gjerder har fellesgjelden hos alle leiligheter økt, hovedsakelig på grunn av næringslokalene. I tidligere regnskap og oversikt over borettslagets inntekter fra de ulike næringslokalene, samt reklameplakatene til JCDecaux ned mot Rema100/20-bussen kommer det ikke frem hva de ulike lokalene gir oss i inntekter. Begrunnelsen slik jeg har forstått, for hvorfor dette ikke er offentlig for oss, er at de ulike næringsdrivende ikke skal vite hva hverandre betaler for å unngå dårlig stemning osv. Som andelseier i borettslaget synes jeg vi bør ha rett på å se hva hvert enkelt næringslokale, inkl. JCDecaux-reklamen gir oss i inntekter, spesielt ettersom oppussingen av næringslokalene har gitt hver boenhet økt fellesgjeld.

Ønsker andelseiere innsyn i hva hvert enkelt næringslokale gir av inntekter?

Styrets innstilling

Alle driftsinntektene til borettslaget er nøye forklart og beskrevet i årsregnskapet som sendes ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. I regnskapet finner man en detaljert oversikt over både inntekter og kostnader for året, samt utfyllende noter som gir ytterligere informasjon. I **note 2** og **note 3** i årsregnskapet fremgår dessuten den etterspurte informasjonen om inntektene fra næringslokalene, inkludert JCDecaux-reklamen. Merk at inntektene fra næringslokalene vil øke neste år, da endringen i leien ble ivarettatt i løpet av 2024.

Styret har vurdert at en økning i fellesgjelden var helt uunngåelig for å finansiere vedlikeholdsarbeidet, som har påført borettslaget betydelige kostnader. Vedlikeholdet inkluderte oppussing av næringslokalene og montering av nytt callinganlegg og gjerder. Det er viktig at andelseierne forstår at disse tiltakene var helt nødvendige for å opprettholde verdien og kvaliteten på eiendomsmassen.

Styret har gjort en nøye vurdering av finansieringsalternativene. Et alternativ til den nåværende fordelingen av fellesgjelden var en IN-ordning. Utfordringen med dette er at andelseierne ville oppleve at kapitalkostnadene økte betydelig mer enn felleskostnadene, dersom borettslaget tok opp lånet på vegne av alle og fordelte det på den enkeltes fellesgjeld. Formålet med at leieinntektene skal dekke store deler av kostnadene knyttet til det nye lånet, ville også falle bort, da disse leieinntektene ville gå direkte til borettslagets lomme, og andelseierne måtte selv ta ansvar for de nye kapitalkostnadene. Denne ordningen, falt derfor selvsagt bort.

Når det gjelder spørsmålet om innsyn i inntektene fra de ulike næringslokalene, ønsker styret å understreke at alle inntekter og kostnader er inkludert i årsregnskapet som deles med andelseierne. Det er opp til hver andelseier å sette seg inn i regnskapet og stille spørsmål på generalforsamlingen dersom noe er uklart. Det er avgjørende at andelseierne forstår at å gi innsyn i spesifikke leiekontrakter vil føre til at styret bryter sin taushetsplikt, som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til årsregnskapet ble det gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området, i samarbeid med eiendomsutviklingsselskapet Natural State. Dette bidro til å sikre at de fremforhandlede leiekontraktene var konkurransedyktige og bærekraftige. Beboerne ble også invitert til å komme med forslag til innhold i næringseiendommene, for å sikre at områdets behov og ønsker ble ivarettatt.


Det er viktig å merke seg at deler av næringseiendommene har stått tomme i perioder som følge av vedlikeholdsarbeid. Dette har naturligvis påvirket leieinntektene for regnskapsåret 2024. Styret jobber kontinuerlig med å forhandle frem gode leiekontrakter som kan bidra til stabile og bærekraftige inntekter for borettslaget.

All relevant informasjon er tilgjengelig i årsregnskapet, og det er andelseiernes ansvar å sette seg inn i dette før generalforsamlingen. Styret har ikke anledning til å dele de spesifikke leiekontraktene med de påfølgende leiebeløpene til utenforstående, da dette anses som taushetsbelagte avtaledokumenter. Dette er også spesifisert i vedtektenes §10-2, hvor tillitsvalgte har taushetsplikt vedrørende slike "personlige forhold" i borettslaget. Borettslaget har ikke angitt en rett for øvrige andelseiere til innsyn i de fremforhandlede leiekontraktene.

Til slutt ønsker styret å påpeke at kravet om innsyn i disse spesifikke leiekontraktene fremstår som unødvendig og tidkrevende. Styret har gjennomført grundige vurderinger og benchmarking for å sikre konkurransedyktige priser og bærekraftig drift. Styrets primære ansvar er å forvalte eiendomsmassen på en måte som gir gagnar alle andelseiere, og en overflødig gjennomgang av allerede tilgjengelig informasjon vil ikke tilføre ytterligere verdi eller innsikt.

Basert på denne forklaringen, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken, da sakens kjerne er tydelig dekket i årsregnskapet som deles med andelseierne.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene

Fremmet av: Sara Fjeldstad

Som ledd i økt fellesgjeld, nye fine næringslokaler og stadig stigende priser, er det aktuelt med en gjennomgang av alle inntekter knyttet til de ulike næringslokaler, bysykkel-utleie, JCDecaux-reklame. Dette for å sjekke og sikre at vi leier ut til markedsdyktige priser i området.

Ønsker andelseiere gjennomgang av inntekter knyttet til næringslokaler, bysykkel-utleie og JCDecaux- reklame, for å sikre at inntektene i tråd med markedsdyktige priser?

Hvis flertallet stemmer ja er det ønskelig at det fastsettes en dato for når dette skal være gjort.

Styrets innstilling

Referer til tilsvaret i forslag A, hvorav det fremgår at styret ikke ønsker å gjennomføre en ny benchmarking av leiepriser i området. Dette er begrunnet med at kontraktene allerede er inngått på konkurransedyktige vilkår, og at ytterligere benchmarking vil medføre unødvendige kostnader.

I forbindelse med prosjekteringen av arbeidet med oppgradering av næringslokaler i front, ble eiendomsutviklingsselskapet Natural State hyret inn til å støtte borettslaget. Det ble da gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringsseiendom i området. Beboerne ble også invitert til å fremme ønsker om innhold i næringsseidommene og hvordan disse kan bidra til å løfte området. Dette har ligget til grunn som utgangspunkt for de leiekontrakter som er fremforhandlet og inngått med nye leietakere.


Det er styrets ansvar å fremforhandle konkurransedyktige og bærekraftige leiekontrakter for borettslagets næringslokaler som del av forvaltningen av eiendomsmassen. Inntektene som følger av næringsseiendom og utleie av fasade og tak, følger av regnskapet. For regnskapsåret 2024 har deler av næringsseidommene stått tomme som ledd i vedlikehold. Det er derfor ikke kommet fulle leieinntekter i disse periodene.

Forslagsstiller ønsker en gjennomgang av inngåtte kontrakter for å sikre at disse er inngått på konkurransedyktige vilkår. Styret forstår forslagsstiller slik at det er noen andre enn styret selv som skal forstå denne gjennomgangen. Kontraktene er nye og styret vurderer selv at de er konkurransedyktige og inngått på markedsvilkår for tilsvarende næringslokaler i området. **Merk at kontraktene allerede er inngått, og det vil**

være således utfordrende å eventuelt skulle gjøre korrigeringer i dem, etter de er signerte. Styret ønsker dermed ikke å benytte ressurser på en ny benchmarking av leiepriser i området.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten

Fremmet av: Sara Fjeldstad

Gjesteleiligheten er et felles gode til alle i borettslaget. 200kr per natt er likevel en veldig liten sum. Er det aktuelt å øke prisen på gjesteleiligheten til 300-400kr per natt, eventuelt andre forslag på pris?

Ønsker vi å øke døgnprisen på gjesteleiligheten?

Styrets innstilling

Leien for gjesteleiligheten er i dag et startgebyr på 300,- per leie pluss 200,- per natt. Det har ikke vært et mål for utleie av gjesteleilighet at dette skal være en inntekt av betydning for borettslaget. Det er likevel et faktum at gjesteleiligheten ikke har vært oppgradert på en stund og har behov for noen oppgraderinger. En økning av leien vil kunne bidra til dette. Styret støtter forslagsstillers ønske om å øke døgnprisen noe, men mener at en økning på 100 % til 400,- per natt blir noe voldsomt. Styret foreslår en økning på 50 % til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret støtter forslaget, med en økning på 100,- til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å øke prisen på gjesteleiligheten til kr. 300 per natt med virkning fra 01. januar 2026.

 Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Raymond Andresen

Følgende stilte til valg:

Raymond Andresen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helene Fulland

Tord Steffensen

Følgende stilte til valg:

Helene Fulland

Tord Steffensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingjerd Rudsar Forbord

Berit Henning

Følgende stilte til valg:

Ingjerd Rudsar Forbord

Berit Henning

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Helene Fulland

Følgende stilte til valg:

Helene Fulland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingjerd Rudsar Forbord

Følgende stilte til valg:

Ingjerd Rudsar Forbord

13. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Michael Oxem

Anna Dahlstrøm Eide

Mona Hjelvik

Følgende stilte til valg:

Thomas Michael Oxem

Anna Dahlstrøm Eide

Mona Hjelvik





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5
GALGEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GALGEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Kampen Menighetshus (Adresse: Normannsgata 55, 0655 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser
9. Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene
10. Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i GALGEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans-Petter Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I budsjettet for 2024, er ikke entreprenørkostnadene for rehabiliteringsprosjektet ivaretatt, da dette er tiltenkt betjent med låneopptak. Finanskostnadene for nytt lån, ble allikevel ivaretatt. I 2024, er det gjennomført låneopptak pålydende kr. 22 000 000.

Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 0005 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf
 - 2. 0005 Kostnadsdiagram 2024.pdf
-

Sak 6

Utbetaling av andre honorarer i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Frida har vist en ekstraordinær innsats i totalreoveringsprosjektet av forretningslokalene, samt utskiftningen av porttelefoner og andre relaterte oppgaver. Hennes dedikasjon har hatt en betydelig positiv innvirkning og bidratt til at borettslaget har hatt kontinuerlig fremgang i prosjektet.

Frida har satt av enormt mye av sin egen fritid for å imøtekomme alle de tidskrisiske faktorene i reoveringsprosjektet, for å sikre fremgang. Hennes vilje til å påta seg store deler av dette ansvaret har vært avgjørende for at rehabiliteringsprosjektet har gått på skinner. Hennes innsats har ikke bare hatt en markant positiv innvirkning på borettslaget, men har også bidratt til betydelige kostnadsbesparelser andre steder. Hennes dedikasjon fortjener anerkjennelse på det sterkeste.

For å anerkjenne Fridas fremragende innsats, foreslås det at hun belønnes med et honorar på kr. 50 000. Dette beløpet tilfredsstillers kun deler av tiden hun har avsatt.

Generalforsamlingen bes om å godkjenne honoraret på kr. 50 000 til Frida som en gest av vår takknemlighet for hennes ekstraordinære bidrag til reoveringsprosjektet og den generelle velferden til borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å utbetale et honorar til Frida på kr. 50 000 for den ekstraordinære innsatsen.

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 8

Forslag A - Innsyn i de ulike næringslokalenes leiepriser

Forslag fremmet av:

Sara Fjeldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med oppussing av næringslokaler og montering av nytt callinganlegg og gjerder har fellesgjelden hos alle leiligheter økt, hovedsakelig på grunn av næringslokalene. I tidligere regnskap og oversikt over borettslagets inntekter fra de ulike næringslokalene, samt reklameplakatene til JCDecaux ned mot Rema100/20-bussen kommer det ikke frem hva de ulike lokalene gir oss i inntekter. Begrunnelsen slik jeg har forstått, for hvorfor dette ikke er offentlig for oss, er at de ulike næringsdrivende ikke skal vite hva hverandre betaler for å unngå dårlig stemning osv. Som andelseier i borettslaget synes jeg vi bør ha rett på å se hva hvert enkelt næringslokale, inkl. JCDecaux-reklamen gir oss i inntekter, spesielt ettersom oppussingen av næringslokalene har gitt hver boenhet økt fellesgjeld.

Ønsker andelseiere innsyn i hva hvert enkelt næringslokale gir av inntekter?

Styrets innstilling

Alle driftsinntektene til borettslaget er nøye forklart og beskrevet i årsregnskapet som sendes ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. I regnskapet finner man en detaljert oversikt over både inntekter og kostnader for året, samt utfyllende noter som gir ytterligere informasjon. I **note 2 og note 3** i årsregnskapet fremgår dessuten den etterspurte informasjonen om inntektene fra næringslokalene, inkludert JCDecaux-reklamen. Merk at inntektene fra næringslokalene vil øke neste år, da endringen i leien ble ivaretatt i løpet av 2024.

Styret har vurdert at en økning i fellesgjelden var helt unngåelig for å finansiere vedlikeholdsarbeidet, som har påført borettslaget betydelige kostnader. Vedlikeholdet inkluderte oppussing av næringslokalene og montering av nytt callinganlegg og gjerder. Det er viktig at andelseierne forstår at disse tiltakene var helt nødvendige for å opprettholde verdien og kvaliteten på eiendomsmassen.

Styret har gjort en nøye vurdering av finansieringsalternativene. Et alternativ til den nåværende fordelingen av fellesgjelden var en IN-ordning. utfordringen med dette er at andelseierne ville oppleve at kapitalkostnadene økte betydelig mer enn felleskostnadene, dersom borettslaget tok opp lånet på vegne av alle og fordelte det på den enkeltes fellesgjeld. Formålet med at leieinntektene skal dekke store deler av kostnadene knyttet til det nye lånet, ville også falle bort, da disse leieinntektene ville gå direkte til borettslagets lomme, og andelseierne måtte selv ta ansvar for de nye kapitalkostnadene. Denne ordningen, falt derfor selvsagt bort.

Når det gjelder spørsmålet om innsyn i inntektene fra de ulike næringslokalene, ønsker styret å understreke at alle inntekter og kostnader er inkludert i årsregnskapet som deles med andelseierne. Det er opp til hver andelseier å sette seg inn i regnskapet og stille spørsmål på generalforsamlingen dersom noe er uklart. Det er avgjørende at andelseierne forstår at å gi innsyn i spesifikke leiekontrakter vil føre til at styret bryter sin taushetsplikt, som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til årsregnskapet ble det gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringsseiendom i området, i samarbeid med eiendomsutviklingsselskapet Natural State. Dette bidro til å sikre at de fremforhandlede leiekontraktene var konkurransedyktige og bærekraftige. Beboerne ble også invitert til å komme med forslag til innhold i næringsseidommene, for å sikre at området behov og ønsker ble ivaretatt.

Det er viktig å merke seg at deler av næringsseidommene har stått tomme i perioder som følge av vedlikeholdsarbeid. Dette har naturligvis påvirket leieinntektene for regnskapsåret 2024. Styret jobber kontinuerlig med å forhandle frem gode leiekontrakter som kan bidra til stabile og bærekraftige inntekter for borettslaget.

All relevant informasjon er tilgjengelig i årsregnskapet, og det er andelseiernes ansvar å sette seg inn i dette før generalforsamlingen. Styret har ikke anledning til å dele de spesifikke leiekontraktene med de påfølgende leiebeløpene til utenforstående, da dette anses som taushetsbelagte avtaledokumenter. Dette er også spesifisert i vedtektenes §10-2, hvor tillitsvalgte har taushetsplikt vedrørende slike "personlige forhold"

i borettslaget. Borettslaget har ikke angitt en rett for øvrige andelseiere til innsyn i de fremforhandlede leiekontraktene.

Til slutt ønsker styret å påpeke at kravet om innsyn i disse spesifikke leiekontraktene fremstår som unødvendig og tidkrevende. Styret har gjennomført grundige vurderinger og benchmarking for å sikre konkurransedyktige priser og bærekraftig drift. Styrets primære ansvar er å forvalte eiendomsmassen på en måte som gagnar alle andelseiere, og en overflødig gjennomgang av allerede tilgjengelig informasjon vil ikke tilføre ytterligere verdi eller innsikt.

Basert på denne forklaringen, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken, da sakens kjerne er tydelig dekket i årsregnskapet som deles med andelseierne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret gir andelseierne innsikt i de ulike næringslokalenes årlige leiepriser.

Sak 9

Forslag B - Arrangere et møte for å gjennomgå leieprisene til næringslokalene

Forslag fremmet av:

Sara Fjeldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som ledd i økt fellesgjeld, nye fine næringslokaler og stadig stigende priser, er det aktuelt med en gjennomgang av alle inntekter knyttet til de ulike næringslokaler, bysykkel-utleie, JCDecaux-reklame. Dette for å sjekke og sikre at vi leier ut til markedsdyktige priser i området.

Ønsker andelseiere gjennomgang av inntekter knyttet til næringslokaler, bysykkel-utleie og JCDecaux- reklame, for å sikre at inntektene i tråd med markedsdyktige priser?

Hvis flertallet stemmer ja er det ønskelig at det fastsettes en dato for når dette skal være gjort.

Styrets innstilling

Referer til tilsvaret i forslag A, hvorav det fremgår at styret ikke ønsker å gjennomføre en ny benchmarking av leiepriser i området. Dette er begrunnet med at kontraktene allerede er inngått på konkurransedyktige vilkår, og at ytterligere benchmarking vil medføre unødvendige kostnader.

I forbindelse med prosjekteringen av arbeidet med oppgradering av næringslokaler i front, ble eiendomsutviklingsselskapet Natural State hyret inn til å støtte borettslaget. Det ble da gjennomført en benchmarking av markedspriser for næringseiendom i området. Beboerne ble også invitert til å fremme ønsker om innhold i næringseiendommene og hvordan disse kan bidra til å løfte området. Dette har ligget til grunn som utgangspunkt for de leiekontrakter som er fremforhandlet og inngått med nye leietakere.

Det er styrets ansvar å fremforhandle konkurransedyktige og bærekraftige leiekontrakter for borettslagets næringslokaler som del av forvaltningen av eiendomsmassen. Inntektene som følger av næringseiendom og utleie av fasade og tak, følger av regnskapet. For regnskapsåret 2024 har deler av næringseiendommene stått tomme som ledd i vedlikehold. Det er derfor ikke kommet fulle leieinntekter i disse periodene.

Forslagsstiller ønsker en gjennomgang av inngåtte kontrakter for å sikre at disse er inngått på konkurransedyktige vilkår. Styret forstår forslagsstiller slik at det er noen andre enn styret selv som skal forestå denne gjennomgangen. Kontraktene er nye og styret vurderer selv at de er konkurransedyktige og inngått på markedsvilkår for tilsvarende næringslokaler i området. **Merk at kontraktene allerede er inngått, og det vil være således utfordrende å eventuelt skulle gjøre korrigeringer i dem, etter de er signerte. Styret ønsker dermed ikke å benytte ressurser på en ny benchmarking av leiepriser i området.**

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT denne saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å arrangere et møte for å evaluere leieprisene på næringslokalene. Boretslaget vil engasjere en ekstern part til å vurdere og presentere disse prisene.

Sak 10

Forslag C - Øke prisen på gjesteleiligheten

Forslag fremmet av:

Sara Fjeldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjesteleiligheten er et felles gode til alle i boretslaget. 200kr per natt er likevel en veldig liten sum. Er det aktuelt å øke prisen på gjesteleiligheten til 300-400kr per natt, eventuelt andre forslag på pris?

Ønsker vi å øke døgnprisen på gjesteleiligheten?

Styrets innstilling

Leien for gjesteleiligheten er i dag et startgebyr på 300,- per leie pluss 200,- per natt. Det har ikke vært et mål for utleie av gjesteleilighet at dette skal være en inntekt av betydning for boretslaget. Det er likevel et faktum at gjesteleiligheten ikke har vært oppgradert på en stund og har behov for noen oppgraderinger. En økning av leien vil kunne bidra til dette. Styret støtter forslagsstillers ønske om å øke døgnprisen noe, men mener at en økning på 100 % til 400,- per natt blir noe voldsomt. Styret foreslår en økning på 50 % til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret støtter forslaget, med en økning på 100,- til 300,- per natt med virkning fra 1. januar 2026.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å øke prisen på gjesteleiligheten til kr. 300 per natt med virkning fra 01. januar 2026.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Andresen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Fulland
- Tord Steffensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Henning
- Ingjerd Rudsar Forbord

Vedlegg

1. 0005 Valgbrev 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helene Fulland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingjerd Rudsar Forbord

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anna Dahlstrøm Eide
 - Mona Hjelvik
 - Thomas Oksen
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. Det har vært nok et hektisk år for styret, hvor ferdigstilling av næringslokaler i front har hatt hovedprioritet. I tillegg til avholdte ordinære styremøter, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har styret håndtert det største rehabiliteringsprosjektet borettslaget har hatt på mange år.

Etter rehabilitering av lokalene i front har Galgeberg Borettslag i dag fire forretningslokaler. Disse er ved hjørnet trappa/ St. Halvards gate, St. Halvards gate (oppg. F), hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien (oppg. A), samt utleielokalene som naturlig tilgrenser oss langs Åkebergveien.

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler 1 og Galgeberg dagligvare. Galgeberg dagligvare flyttet inn i de gamle lokalene til Times og Dr. Pizza våren 2024. Innen generalforsamlingen avholdes vil Galgen ha flyttet inn og startet restaurantdrift i de siste ledige lokalene, som tidligere huset grønnsaksbutikken og Ruters hvileværelse. Åpningen av Galgen, i løpet av mai 2025, vil markere avslutningen av det store rehabiliteringsprosjektet til borettslaget.

I tillegg til våre fire forretningslokaler leier borettslaget ut plass til antenner for ICE Network på tak og plass til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg. Her kan man blant annet registrere seg for å få mailvarslinger når styret legger ut nyheter, samt kontakte styret direkte. Styret søker primært å benytte Vibbo.no som kommunikasjonsplattform og anbefaler beboerne å benytte Vibbo.no aktivt. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi dere til å kontakte styret.

Styret administrerer også forespørsler om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk, og de tilbakemeldingene vi har mottatt tilsier at ordningen fungerer godt. Vi minner om at det er lurt å være tidlig ute for reservering av gjesteleiligheten og at utfyllende informasjon er tilgjengelig på Vibbo.no.

Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på Vibbo.no via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi er glade for å se at antallet naboklager angående støy holder seg relativt stabilt på lavt nivå. Styret noterer seg samtidig en økt mengde generelle henvendelser til styret fra beboere. Mange av disse dreier seg om informasjon allerede tilgjengelig på Vibbo.no. Styret har som mål at generell informasjon skal være lett tilgjengelig på Vibbo.no og tar derfor gjerne mot innspill fra dere om hvordan dette kan forbedres.

Styret minner også igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid. Dette inkluderer også sko og andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene. Barnevogner må plasseres i kjeller. Styret gjennomfører jevnlig vernerunder der vi ser over alle fellesområder og har et spesielt fokus på brannvern. Mengden søppel og hensatte møbler i fellesarealene har økt. Det er viktig at disse tingene fjernes. Som en konsekvent av den økte mengden av gjensatte gjenstander i fellesarealene ble det i høst gjennomført en felles opprydningsdugnad i borettslaget. Resultatet av denne har vært svært positiv for fellesareal som kjeller og loft, men vi registrerer samtidig at det fremdeles er en økende tendens til at beboere setter gjenstander utenfor sine ytterdører. Dette bidrar til å hindre rømningsveier og er i strid med HMS-krav. Vi ber derfor igjen innstendig om at søppelposer, verktøy, sko, malingsspann m.m. IKKE settes utenfor egen leilighet og i trappeoppganger. Dette må oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Vi har et felles ansvar for sikkerhet og trygghet i borettslaget. Dette ansvaret inkluderer ikke bare opprydning av fellesarealer og kontroll med hvem vi slipper inn i oppgangene, men også et ansvar for egen leilighet. Vi ber dere eksempelvis påse at røykvarslere får nytt batteri årlig og at vinduer ikke forlates på vidt gap midtvinters.

Det har i løpet av året vært vannlekkasje knyttet til sprukket vannrør etter at en bolig ble forlatt med åpent vindu og flere tilfeller av røykvarslere som har blitt rapportert fordi beboere ikke har byttet batteri.

Det kan også være lurt å ha tenkt gjennom om noen bør ha en ekstra nøkkel til din leilighet for nødstilfeller. Selv om borettslaget har Henning, vår vaktmester, er han ikke ment å være kontaktpunkt for nødstilfeller dersom du har låst deg ute eller ved plutselige hendelser som eksempelvis vannlekkasje eller brann. Henning er tilgjengelig for henvendelser i normal arbeidstid (08:00 - 16:00), men arbeider kun 50 %. Han har heller ikke nøkkel eller fullmakt til å ta seg inn i beboeres leiligheter.

Borettslaget har i løpet av første kvartal 2025 fått nytt calling-anlegg og låssystem i alle oppganger. I tillegg har styret fullført fjorårets vedtak på generalforsamlingen om inngjerding. I forbindelse med dette har alle beboere fått utlevert 3 nye brikker som fungerer som nøkkel til fellesareal. Dersom det er behov for ekstra nøkkel, er det informasjon om hvordan dette bestilles på Vibbo.no. Det ble i forbindelse med innføringen av nytt låssystem også gjennomført en ny fordeling av fellesvaskeriene. Den nye fordelingen gir en mer balansert og jevn belastning på vaskeriene. De utleverte brikkene gir deg tilgang til det vaskeriet som tilhører din oppgang. Styret vil komme tilbake med informasjon om industrimaskinen og hvordan denne reserveres, samt om opprydning av hengelåser for reservering av vasketid på de ulike vaskeriene. Vi minner i denne sammenheng om at hver leilighet kun skal ha en hengelås og at denne skal være merket med leilighetsnummer.

Gjennomføringen av dugnad 16. oktober 2024 ble som nevnt en stor suksess. Styret takker for det store oppmøtet og bidraget fra beboerne. Sammen tømte vi fellesarealer for gjensatte gjenstander oppsamlet over mange år. Styret opplevde stor oppslutning rundt vår første dugnad i borettslagets historie. Tilbakemeldingene fra dere tilsier at dette er noe vi kan gjøre igjen og styret vil se om det er andre behov som kan danne en passende ramme for en ny frivillig dugnad på sikt.

Sommeren 2024 ble det nok en gang arrangert loppemarked i bakgården. Det ble avholdt i juni med godt oppmøte og stort engasjement. Styret takker gruppa som var med å arrangere og rigge til loppemarkedet – og den påfølgende sommerfesten.

Styret ser ikke oppmøte på loppemarked i direkte sammenheng med dyrtid, men registrerer også på borettslagets faste utgifter hvordan dyrtiden medfører en betydelig kostnadsøkning. Borettslagets forsikringspremie er varslet økt med 20 % i 2025 og vann- og avløpsavgiften med 18 %. Samtidig har det vært en generell økning av andre kommunale avgifter med 15 %. Dette er kostnader som er vanskelige å påvirke om som gir utslag på fellesutgiftene. Nærmere info om borettslagets økonomi fremkommer i regnskap og forslag til budsjett for 2025.

Til slutt vil styret rette en stor takk til vår vaktmester Henning Nordby, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift utgjør en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av. I tillegg har vi i perioden hatt støtte av visevaktmester Ørjan Sand.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.



Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap
00099 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		249 098	1 486 846
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 708 361	-230 752
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 833	3 957
Tillegg for nye langsiktige lån	19	38 000 787	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-16 930 827	-941 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-64 183
Innsk. øremerk. bankkto		-10 315	-5 770
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 367 117	-1 237 748
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 616 215	249 098
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 410 774	1 827 423
Kortsiktig gjeld		-2 794 559	-1 578 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 616 215	249 098

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 094 030	1 073 815	1 082 364	1 086 960
Innkrevde felleskostnader	2	8 130 924	7 304 965	8 619 636	9 819 040
Andre inntekter	3	68 788	68 895	0	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 293 742	8 447 675	9 702 000	10 966 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-493 952	-481 754	-483 000	-508 000
Styrehonorar	5	-265 000	-260 000	-265 000	-265 000
Avskrivninger	15	-15 833	-3 957	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 500	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-223 800	-212 535	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-20 375	-20 463	-200 000	-25 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-17 086 996	-1 596 993	-466 000	-240 000
Forsikringer		-326 065	-356 899	-393 000	-472 000
Kommunale avgifter	9	-1 401 788	-1 190 720	-1 494 170	-1 560 632
Kostnader til fordeling		-4 902	0	0	0
Energi/fyring	10	-2 049 960	-2 184 887	-2 340 000	-2 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 127 281	-1 082 754	-1 094 000	-1 290 000
Andre driftskostnader	11	-348 363	-285 871	-358 500	-287 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 411 814	-7 724 332	-7 398 170	-7 185 132
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-14 118 073	723 343	2 303 830	3 780 868
Innbetalt andel fellesgjeld		0	64 183	0	0
DRIFTSRESULTAT		-14 118 073	787 526	2 303 830	3 780 868
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 172	42 996	3 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 686 460	-1 061 274	-1 659 000	-2 702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 590 288	-1 018 278	-1 656 000	-2 682 000
ÅRSRESULTAT		-15 708 361	-230 752	647 830	1 098 868
Overføringer:					
Annen egenkapital		-15 708 361	-230 752		

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 159 171, KUNDENR. 5

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	15	0	15 833
Miljøbankkonto, øremerket		320 419	272 386
SUM ANLEGGSMIDLER		4 764 718	4 732 518
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		348 763	301 225
Andre kortsiktige fordringer	16	10 356	8 911
Driftskonto OBOS-banken		7 832 463	156 638
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 425	25 584
Sparekonto OBOS-banken		199 767	1 335 065
SUM OMLØPSMIDLER		8 410 774	1 827 423
SUM EIENDELER		13 175 492	6 559 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 175 * 100		17 500	17 500
Udekket tap	18	-32 019 997	-16 311 636
SUM EGENKAPITAL		-32 002 497	-16 294 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 835 796	20 765 836
Borettsinnskudd	20	244 250	244 250
Avsetning bomiljøtiltak	21	303 384	265 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 383 430	21 275 752
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 607 717	1 308 132
Skyldige offentlige avgifter	22	36 429	47 226
Påløpte renter		53 669	104 129
Påløpte avdrag		50 076	73 179
Annen kortsiktig gjeld	23	46 668	45 658
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 794 559	1 578 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 175 492	6 559 940
Pantstillelse	24	48 744 250	48 744 250

Garantiansvar

0

0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Galgeberg Borettslag

Hans-petter Pedersen

Helene Fulland

Kaia M. Hauge Solberg

Rainer Stange

Frida Celius Kalheim

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 305 866
Lokaler	1 454 533
Diverse	72 456
Fremleie tillegg	-8 760
Kapitalkostnader på IN-lån	1 084 065
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 965
Overført til kapitalkostnader	-1 094 030
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 824 095

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-671 443
Diverse	-21 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 130 924

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie forretningslokale	9 576
Oslo bysykkel	9 267
Utleie av leilighet	49 945
SUM ANDRE INNTEKTER	68 788

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-321 119
Overtid	-14 490
Påløpte feriepenger	-46 668
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-98 426
Pensjonskostnader innskudd	-10 306
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-443
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-493 952

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-20 375
-----------------------------	----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Plan- og bygningsetaten	-41 180
Prosjektledelse - Obos prosjekt	-112 657
Prosjektleder AS	-16 376 429

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-16 530 266
---	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-303 772
Drift/vedlikehold VVS	-170 293
Drift/vedlikehold elektro	-6 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 353
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 625
Kostnader dugnader	-1 547

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 086 996
---------------------------------	--------------------

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 553
Vann- og avløpsavgift	-1 056 522
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-322 441

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 401 788
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-249 355
Fjernvarme	-1 800 605

SUM ENERGI / FYRING	-2 049 960
----------------------------	-------------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-54 138
Driftsmateriell	-9 283
Lyspærer og sikringer	-7 068
Renhold ved firmaer	-210 322
Andre fremmede tjenester	-8 798
Trykksaker	-5 155
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-36 052
Porto	-25
Gaver	-3 033
Bank- og kortgebyr	-3 430
Velferdskostnader	-1 059

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-348 363
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 155
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 017
SUM FINANSINNTEKTER	96 172

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-514 636
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-210 743
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-459 527
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-117 015
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-248 926
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-135 338
Renter på leverandørgjeld	-275
SUM FINANSKOSTNADER	-1 686 460

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1936	1 916 200
Oppskrevet 1972	1 886 850
SUM BYGNINGER	3 803 050

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.232/bnr.137 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr, 4, 122 og 123

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2021	27 700	
Avskrevet tidligere	-11 871	
Avskrevet i år	-15 829	0
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	37 669	
Avskrevet tidligere	-37 668	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	0
Vaskemaskin nr. 5		

Tilgang 2014	34 700	
Avskrevet tidligere	-34 699	
Avskrevet i år	-1	
		0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-15 833**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN lån	4 356
Håndkasse	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 356

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-32 562 955
Egenkapital fra IN tidligere	1 175 235
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-632 277
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-32 019 997

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Renter 31.12.23: 2,4%, løpetid 30 år	
Opprinnelig 2005	-19 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 279 344
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	579 394
Nedbetalt tidligere, IN	1 175 235
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 466 027

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 804 558	
Nedbetalt i år	134 353	
		-3 561 089

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 975 027	
Nedbetalt i år	192 542	
		-7 832 431

Obos-boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-6 000 000	
		0

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	10 000 000	
		0

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-22 000 787	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 538	
		-21 976 249

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-41 835 796**

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1936	-247 250
Nedbetalt tidligere	3 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-244 250**

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-303 384
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-303 384**

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 425
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 004
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-36 429

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 668
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 668

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

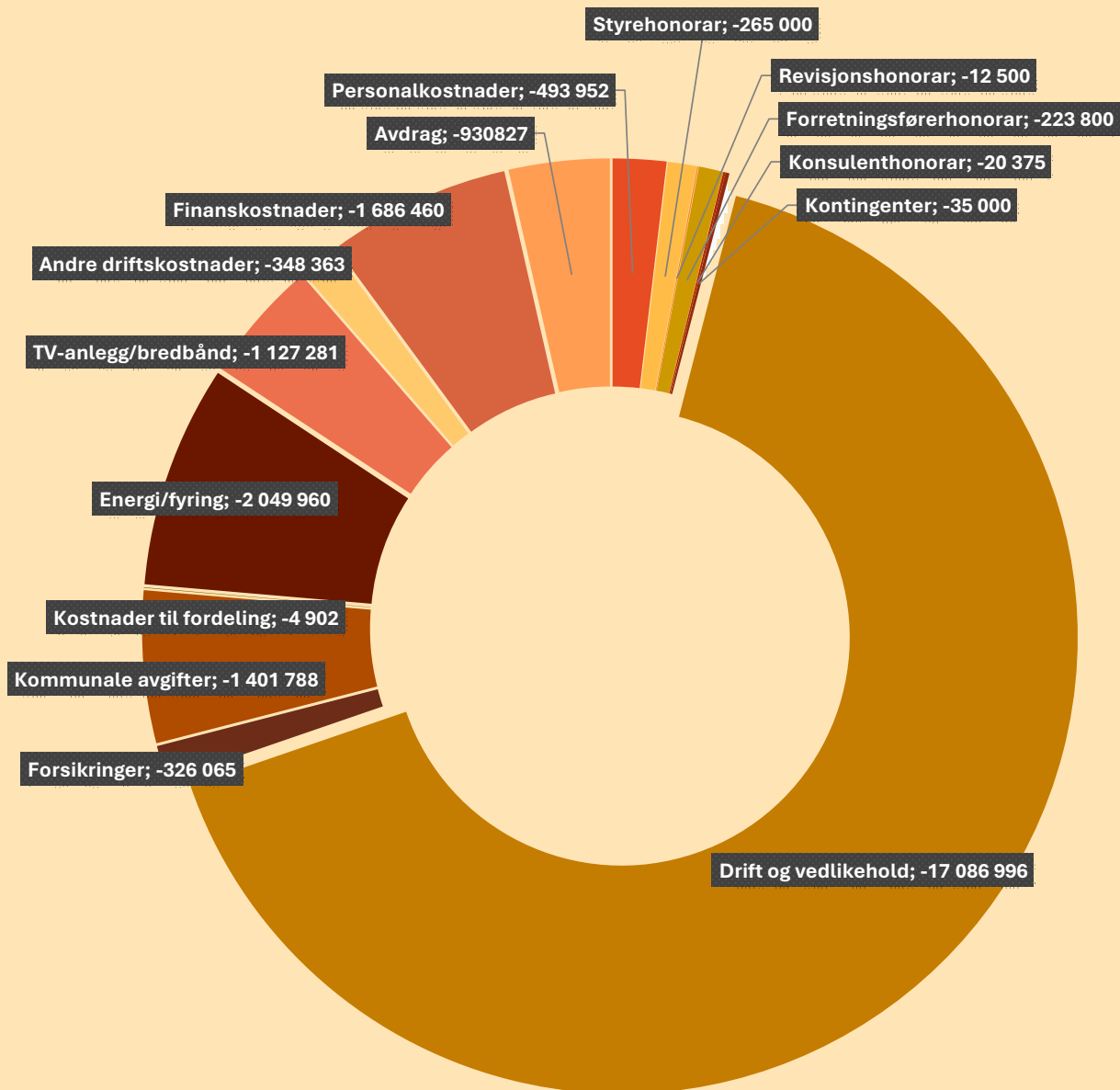
Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	41 835 796
Påløpte avdrag	50 076
Beregnete IN-forpliktelser	542 958
TOTALT	42 673 080

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

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
TOTALT	4 444 299

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Galgeberg Borettslag



Notat: Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -15 708 361, som foreslås ført mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til rehabiliteringen av forretningslokalene, som er finansiert med låneopptak. I 2024, er det tatt opp finansiering pålydende kr. 22 000 000. Styret har gjort en formidabel jobb med å sikre gode avtaler med leietakere for 2025, noe som vil føre til en betydelig økt inntektsstrøm fra utleievirksomheten. Dette vil dekke opp store deler av finanskostnadene det nye lånet medfører. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 5 616 215.

**0005 Galgeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Raymond Andresen	Adresse: Galgeberg 3 A E-postadresse.....
------------------------	--

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Frida Celius Kalheim	Adresse Galgeberg 3 D E-postadresse.....
Navn: Rainer Stange	Adresse Galgeberg 3 A E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Helene Fulland	Adresse Galgeberg 3 K E-postadresse.....
Navn: Tord Steffensen	Adresse Galgeberg 3G E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse Galgeberg 3 G E-postadresse.....
2. Navn: Berit Henning	Adresse Galgeberg 3 A E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helene Fulland	Adresse Galgeberg 3 K
----------------------	-----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse Galgeberg 3 G
------------------------------	-----------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mona Hjelvik	Adresse Galgeberg 3 C E-postadresse.....
Navn: Anna Dahlstrøm Eide	Adresse Galgeberg 3 M E-postadresse.....
Navn: Thomas Oksen	Adresse Galgeberg 3H E-postadresse.....

Dato 21/03-2025 I valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Mona Hjelvik

Anna Dahlstrøm Eide

Clea Desiree Johnsen

.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5 Selskapsnavn: GALGEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Kaisa Strøm
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Deres ref.: 1002260165 . Vår ref.: 0005-1-407

Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Galgeberg Borettslag
Organisasjonsnr: 948159171
Andelseier: Svårling, Klara Carolina
Medeier:
Leilighetsnummer: 407
Adresse: Galgeberg 3 C, 0657 OSLO
Andelsnummer: 107
Gnr. 232
Bnr. 137

Borettsinnskudd: Kr. 875,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 26708575.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Postkasse ved kjellernedgang, oppgang M. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 5% fom. 01.01.2026, i forbindelse med inngjerding av borettslaget. Fellesvaskeri: I oppgangene C, D, G, H, J og K. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Fjernvarme: Fortum. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Ja. Se mer informasjon om innbetaling i årsrapport i innkalling til generalforsamling. Eiendomsskatt: Nei. TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på tlf. 915 09 000 eller på telenor.no, for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Totalrenoverer forretningslokaler for utleie. Finansiert med kr. 26 000 000, som er fordelt som fellesgjeld på den enkelte andel. Se dernest årsrapport, for mer informasjon om drift- og vedlikehold som er gjennomført. Forretningslokaler: Borettslaget eier forretningslokaler som leies ut. For mer informasjon, kontakt styret. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos vaktmester. Vaktmester: Henning Nordby - fulltidsansatt. Ørjan Sand - visevaktmester (timebasis). Verksted i kjelleren, oppgang H. Treffes på 936 91 382. Garasje/Parkering: Nei. Forbudt å parkere på fellesområder. Viktig informasjon: Andelseiere med balkong betaler også et balkongtillegg på kr. 500.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207365696
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 7 600 256,00
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201603
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 3 378 045,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201611
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 7 567 948,00
Innfrielsesdato: 30.08.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208453238
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 25 479 015,00
Innfrielsesdato: 30.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 597,41,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736569; IN lån 1 - Akonto renter	166,32	
Lån nr: 9820736569; IN lån 1 - Akonto avdrag	273,74	
Felleskostnader	3 157,35	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 193,-
Fradragsberettigede kostnader: 11 593,-
Annen formue: 70 642,-
Gjeld: 207 921,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207365696

Restsaldo:	38 179,38
Kapitalkostnader:	426,60
IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208201603
Restsaldo:	15 399,91
Kapitalkostnader:	125,90
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208201611
Restsaldo:	34 515,79
Kapitalkostnader:	235,66
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208453238
Restsaldo:	116 266,24
Kapitalkostnader:	650,51
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 204 361,32,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarssen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarssen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand,

eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Raymond Halhjem Andresen, e-post: galgeberg@styrerrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)

- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Nabolagsprofil

Galgeberg 3C - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	1 min 0 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 0.9 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

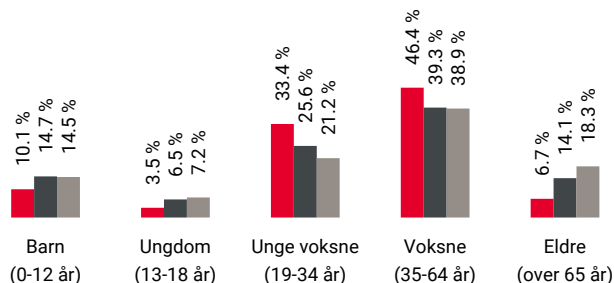
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	1 min 0.1 km
Rema 1000 Jordal	3 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



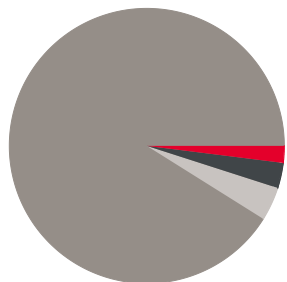
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Jordal ballbane og skatepark	4 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.3 km	
⚽ Jordalhallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 SATS Kampen	8 min	🚶
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	11 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 3% rekkehus
- 92% blokk
- 4% annet

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

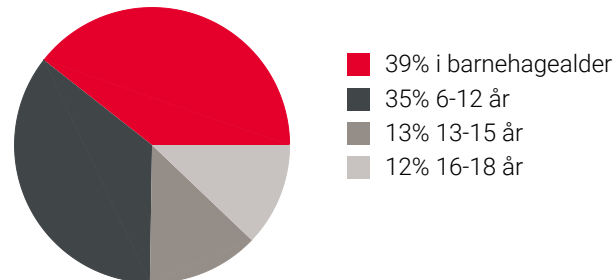
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	11 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

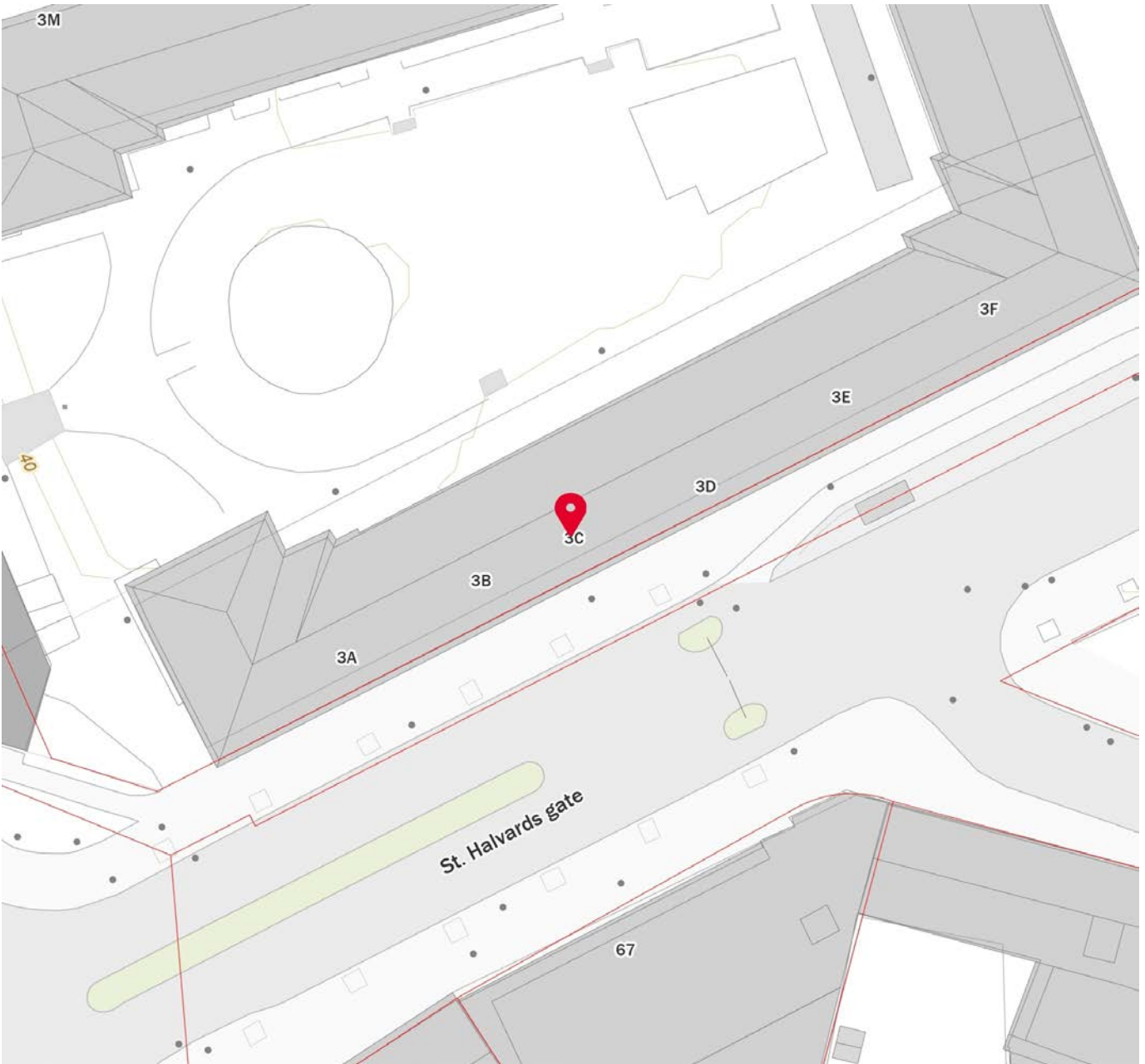


0% 64%

- Galgeberg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. 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 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Galgeberg 3C
0657 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre