

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 292 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 701 562,-
Felleskostn.: Kr 4 811,-
Selger: Silje Ljåstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 42/50 kvm
Tomtstr.: 6259 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 137
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1002250057

VELKOMMEN INN

Velkommen inn i Galgeberg 3A - Her bor du høyt og fritt, i et veldrevet og populært borettslag. Plasseringen er sentral, med gåavstand til sentrum, og med bussholdeplass like utenfor døren med flere linjer både inn og ut av sentrumskjernen. I tillegg er det kort vei til tog, trikk og t-bane. Flere tur-, trening- og rekreasjonsmulighet i nærområdet, samt flere spennende spisesteder - for å nevne noe.

- Hjørneleilighet med mye vinduer og godt med naturlig lysinnslipp
- En innbydende og god standard med stilrene overflater
- Solrik balkong vendt mot sydvest
- Lekkert kjøkken fra HTH med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer
- God og velutnyttet planløsning
- Fyring/vv. og tv/fiber ink. i felleskost.
- 2 boder
- Brl. har egen gjesteleil. som kan leies rimelig
- Grønn og hyggelig bakgård

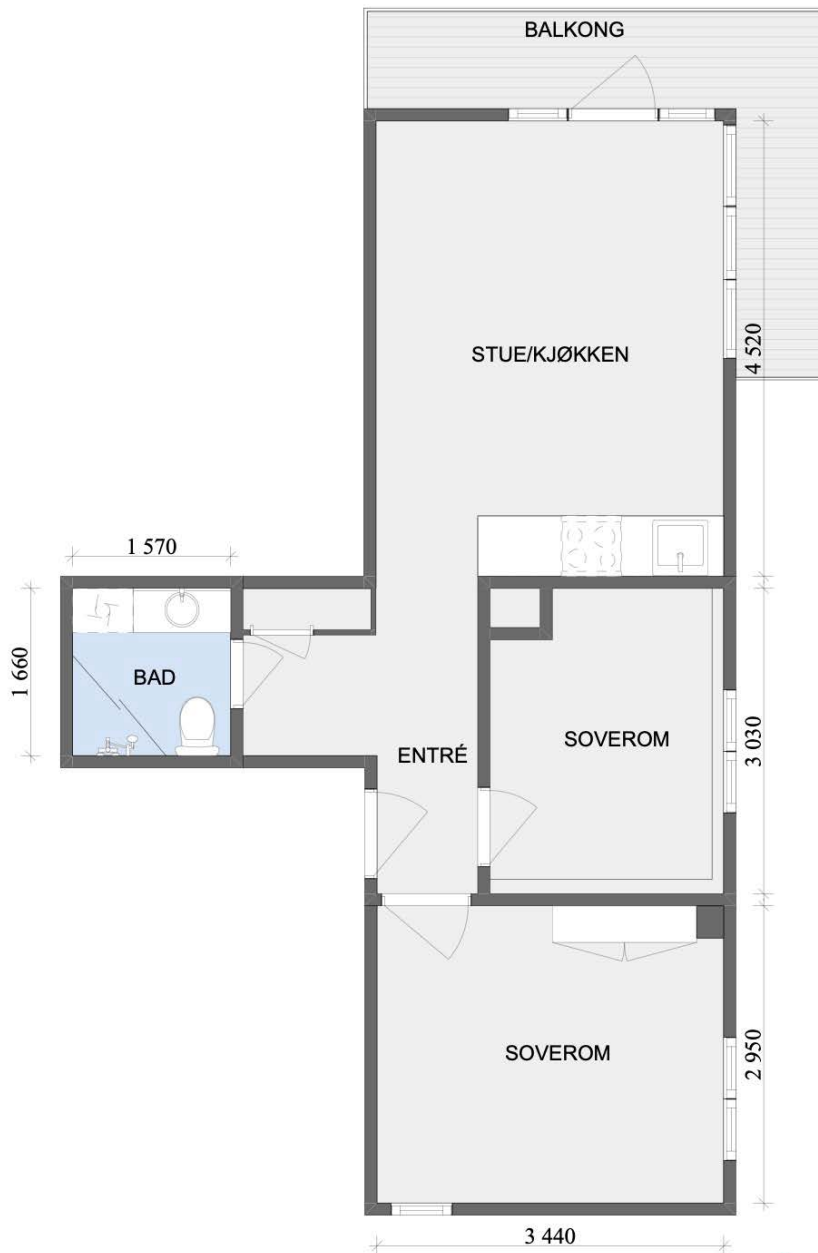


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	5
Bilder	6
Intervju med selger	20
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	74
Budskjema	106

PLANTEGNING

Galgeberg 3 A



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







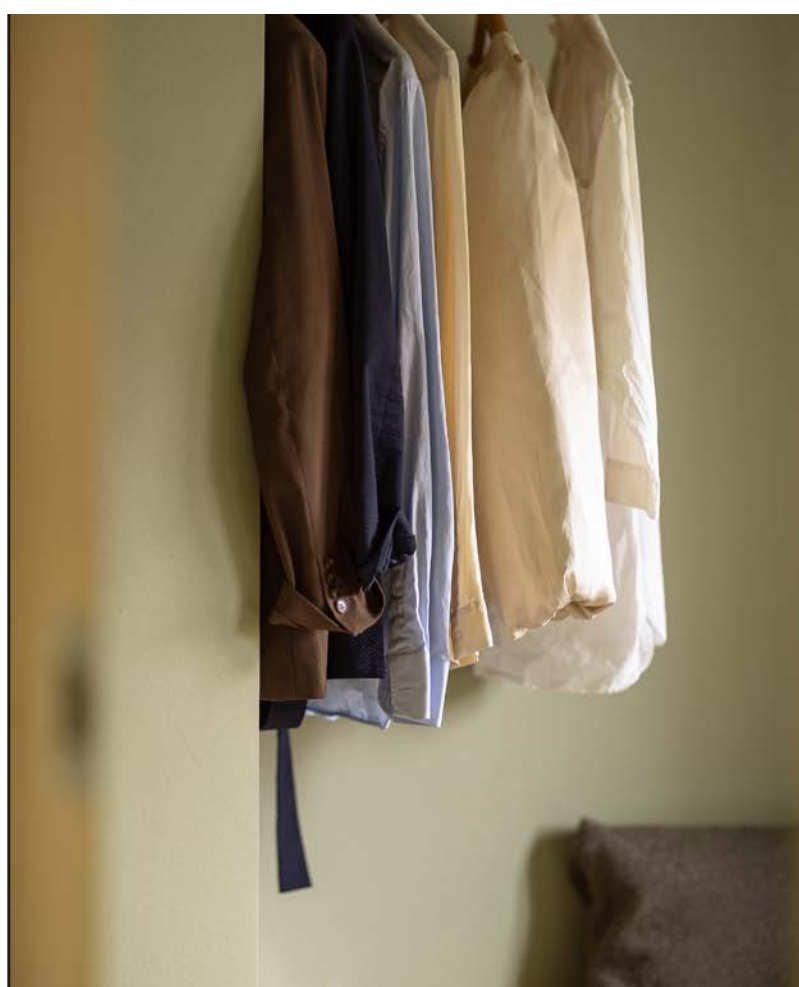








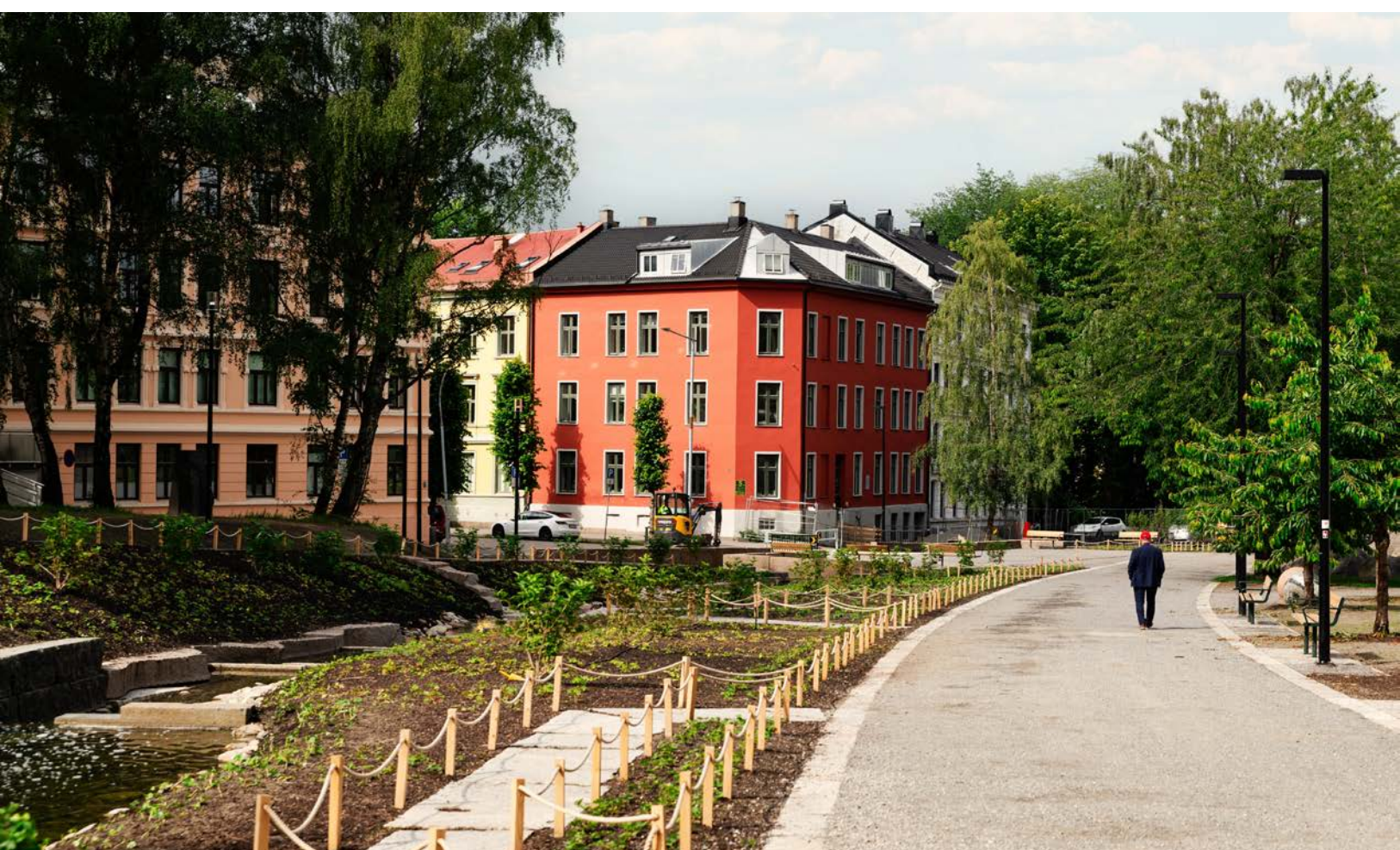














INTERVJU MED SELGER

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?
2015.

Hva var avgjørende for valget ditt?
Utsikten! Planløsningen! Området! Alt <3

Hvorfor skal du flytte?
Trenger større plass til familien.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Utsikten 100%. Hele året. Har nytt mange soloppganger og solnedganger der:)

Hvordan er naboene?
Veldig hyggelige:)

Hvordan er styret?
Ryddige og flinke.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?
Veldig gode. Sol på balkongen fra ca 11 til den går ned på sommeren. Ellers åpent og fint rundt boligen med veldig gode solforhold.

Hva har strømforbruk ditt vært sommer og vinter?
Oppvarming er inkludert, så lavt forbruk. 1745 kWh i 2024.

Hva har du likt best med området?
God tilgang på parker og natur, veldig god kollektiv forbindelse og gangavstand til byen.

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?
Fuglen, ZZ Pizza. Det kommer noe nytt og spennende fra de som skapte Fuglen-konseptet rett under boligen snart.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Lys, god planløsning, god takhøyde.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 42 m²

6. etasje

BRA-e: 7 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 1,0 m² og en loftsbod på ca 12,6 m² gulvareal målt under skråtak og ca 7,0 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri, tørkerom, to utvendige sykkelrom og rom for motorsykler samt en utleieleilighet i oppgang B.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6259 m²

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, 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 bysykkelstativ 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 visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Munkenga barnehage (1-5 år) 0.1 km

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 0.2 km

Åkeberg barnehage (1-5 år) 0.2 km

Skoler:

Jordal skole (8-10 kl.) 0.2 km

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.7 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.7 km

Kampen skole (8-10 kl.) 0.8 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.6 km

Etterstad videregående skole 1 km

Hartvig Nissens skole 1.7 km

Skolekrets

Galgeberg 3A sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass;

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

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 0.9 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.1 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.7 km

1.9 km til Oslo S (Totalt 24 ulike linjer)

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besikttet på befaringsdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning. Taket ble rehabilitert/omtekket i 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Lekkasje pga feilmontert vask på badet. Rettet av faglært okt 2024.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fiksing av lekkasje fra vask på bad.

Arbeid utført av: Boligrørleggeren.

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

Ja.

Beskrivelse: En og annen sølvkre på badet. Ikke observert på lang tid.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av dimmere og stikkontakter, montering av spotter på bad.

Arbeid utført av: Mindre jobber.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Eiendommen vil sikres med gjerder og porter slik at den kun benyttes av beboere.

Tilleggs kommentar:

Oppvaskmaskin er gammel, og lager noen ganger høy lyd. Vaskemaskin følger ikke med, og er ødelagt. Vil fjernes før overtakelse med mindre kjøper ønsker å fikse den. Vinduene på soverommene er gamle, og har enkelte ganger flyttet seg i ramma fordi de har vært åpne i sterk vind. Planlagt byttet av borettslag på uavklart tidspunkt.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning og utgang balkong, 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 1,0 m2 og en loftsbod på ca 12,6 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 7,0 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri, tørkerom, to utvendige sykkelrom og rom for motorsykler samt en utleieleilighet i oppgang B.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

- Balkong, terrasse, platting.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv.

Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

Betonggulv er preget av aldring og stedvis mindre murverkskader/malingavflassing og bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at balkonggulv har behov for rehabilitering-

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1980 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vindusgrep til ett vindu i soverom er vanskelig å lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer i leiligheten fra 1980 og 1985 bør påregnes i nær fremtid.

- Elektrisk.

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2004. Ny termostat til varmekabler i 2022.

LED downlight belysning i bad fra 2022.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved montering av downlight belysning, dimmebryter, stikkontakt og ny termostat for bad i 2022, dokument datert 15.11.2022.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved bytte av deffekt dimmer etter kortslutning i lampe og reparere pæreholder i lampe i 2023, dokument datert 12.12.2023.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Vannbåren varme.

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

- Ventilasjon.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Våtrom: Bad/wc.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall og stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser følgende:

- Vaskemaskin og pendellampe over spisebord/kjøkken følger ikke med.
- Vaskemaskin kan følge med, men den er ødelagt, så kjøper kan få den "as-is" hvis ønskelig.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

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

Solforhold

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

"Veldig gode. Sol på balkongen fra ca 11 til den går ned på sommeren. Ellers åpent og fint rundt boligen med veldig gode solforhold."

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

26708575

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Varmekabler i bad fra 2004. Ny termostat til varmekabler i 2022.

Info strømforbruk

Hva har strømforbruk ditt vært sommer og vinter?

"Oppvarming er inkludert, så lavt forbruk. 1745 kWh i 2024."

Energikarakter

G

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 037 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 150 579

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Felleskostnadene utgjør kr. 4.811,- og inkluderer blant annet varmtvann og oppvarming, tv, internett, felles forsikringer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold. Kapitalkostnader for lån 1 (OBBK01) utgjør 623,-.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. I dette tilfellet er det lånenummer OBBK01-98207365696 som har IN-ordning. Hvis lånet nedbetales vil månedlige felleskostnader reduseres.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 811

Andel Fellesgjeld

Kr 292 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 108 426

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Galgeberg Borettslag

Organisasjonsnummer

948159171

Andelsnummer

66

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.

STYRETS ARBEID

- Det ble vedtatt på generalforsamling i 2022 at styret skulle utrede inngjerding av Galgeberg borettslag. Dette inkluderer gjerder med fundamenter, porter, nytt låsesystem med brikker og nytt ringeklokkesystem. Arbeidene ble utført første kvartal 2025.
- Videre er det pågående oppgradering av næringslokaler i front av bygget (eid av borettslaget).

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK01-98207365696

Type: A

Restsaldo: 8.215.224,-

Andel restsaldo: 56.168,-

Restløpetid: 10 år 1 md.

Term pr. år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 5,64%

Lånet har IN-ordning.

Lånenr: OBOS01-98208201603

Type: A

Restsaldo: 3.503.424,-

Andel restsaldo: 22.148,-

Restløpetid: 15 år 6 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,64%

Lånenr: OBOS02-98208201611

Type: A

Restsaldo: 7.747.366,-

Andel restsaldo: 48.952,-

Restløpetid: 20 år 3 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,64%

Lånenr: OBOS03-98208453238

Type: A

Restsaldo: 25.785.097,-

Andel restsaldo: 163.909,-

Restløpetid: 29 år 6md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,64%

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 Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 137 i Oslo kommune. Andelsnr. 66 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.

BYGNINGSTEGNINGER

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet ble flyttet til del av stue i ca 2006 og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i borettslaget på godkjenning av bruksendringen ved flytting av kjøkken. Godkjent byggetegning av etasjeplanet fra 1935 var vanskelige å tyde.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med bestemmelser U-2255. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i området. Dette kan sees på Oslo kommunes nettsider under planinnsyn; <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7>.

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.

Følgende ble lagt til i vedtektene etter vedtak fra borettslaget 30.04.2024:

"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. borettslagsloven §5-4, skal gi styret skriftlig beskjed om hvem som skal leie, når og hvor lenge."

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste innenfor kategori "enkeltminne bygning".

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

292 000 (Andel av fellesgjeld)

4 692 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 701 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 709 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 712 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 7390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 16805,-. 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.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

07.05.2025

Vedlegg

Galgeberg 3A 0657 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939

BRA: 42 m²

BRA (ny arealstandard): 50 m²

BRA-i (ny arealstandard): 42 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28484>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

Betonggulv er preget av aldring og stedvis mindre murverkskader/malingavflassing og bruksslitasje.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at balkonggulv har behov for rehabilitering

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1980 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vindusgrep til ett vindu i soverom er vanskelig å lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer i leiligheten fra 1980 og 1985 bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2004. Ny termostatt til varmekabler i 2022.

LED downlight belysning i bad fra 2022.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved montering av downlight belysning, dimmestyrer, stikkontakt og ny termostatt for bad i 2022, dokument datert 15.11.2022.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved bytte av defekt dimmer etter kortslutning i lampe og reparere pæreholder i lampe i 2023, dokument datert 12.12.2023.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall og stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Ljåstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Galgeberg 3A, 0657 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **232**

Bruksnr: **137**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **66**

Leilighetsnr: **301**

Byggeår: **1939**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Åkebergveien eller Strømsveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Valmtakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besikket på befaringsdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Taket ble rehabilitert/omtekket i 2015.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhets yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhets, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	42	42	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning og utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	42	42	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42	0	0	7
Kjeller	1	0	1	0	0
Loft	7	0	7	0	0
Totalt m²	50	42	8	0	7

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	13	7	6
Totalt m²	13	7	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 1,0 m2 og en loftsbod på ca 12,6 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 7,0 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri, tørkerom, to utvendige sykkelrom og rom for motorsykler samt en utleieleilighet i oppgang B.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 7,4 m2. Balkongen er oppført på to sider av vegg hjørne. Betong gulv med overliggende tre tremmer på gulv, bortsett fra under plassbygget liggestol. Det er avrenningsrør/sluk i gulv. Aluminiums rekkverk med utfyllende stål profil plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er antatt oppført ny i ca 2009. Tretremmer på gulv er montert i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	
Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.	
Betonggulv er preget av aldring og stedvis mindre murverkskader/malingavflassing og bruksslitasje.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav og at balkonggulv har behov for rehabilitering	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2017 i stue. 3-lags isolerglassvinduer fra 1985 og 1980 i to soverom. Det er montert luftespalte i vindusrammer i stue, ikke i vindusrammer i soverom. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1980 og 1985 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at vindusgrep til ett vindu i soverom er vanskelig å lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer i leiligheten fra 1980 og 1985 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i ca 2006, i henhold til eier. Senere er fronter og benkeplate malt i 2021. Glattmalte, mørke fronter fra HTH kjøkken med malt heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Aquastop og stoppekran er montert på kaldtvannsinntak til oppvaskmaskin i benkeskap. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt, alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra ca 2006. Avtrekk fra ventilatoren er antatt ført til tilluftsventil gjennom yttervegg i soverom (tidligere kjøkken).	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert moderat/tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet ble flyttet til del av stue i ca 2006 og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i borettslaget på godkjennelse av bruksendringen ved flytting av kjøkken. Godkjent byggetegning av etasjeplanet fra 1935 var vanskelige å tyde.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ekspedisjons-Dokument - Våningshus, Justis plass, (nå Galgeberg 3), datert 14.10.1939.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra april 2016. To røykvarslere fra ukjent år. Brannbalkong med adkomst via ett vindu i ett soverom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med flytting av kjøkken i ca 2006, dels i forbindelse med rehabilitering av badet i ca 2004. Felles støpejerns avløpsopplegg for bad er montert nye i ca 2004.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Felles avløpsopplegg er luftet over tak. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. 50 mm avløpsopplegg til kjøkken er montert fra avløpsopplegg i tidligere kjøkken med rørføring innkassert langs to vegger i soverom (tidligere kjøkken) og gjennom vegg til benkeskap i dagens kjøkken, en horisontal lengde på ca 5,8 m. Ukjent hvilket fall avløpsrørene er montert med da de er montert i rørkasse. Eier opplyser at det ikke har vært unormale forhold av dårlig avrenning gjennom avløp til kjøkken.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er benyttet som vannledninger i leiligheten, bortsett fra plastrør benyttet skjult i rørkasse i ett soverom til benkeskap i kjøkken. Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til klosett.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i forbindelse med bad er montert nye i 2004, vannrør til kjøkken er montert ca 2006. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg til bad er montert i ca 2004.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for bad er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Kaldt- og varmtvanns Ballofix stoppekraner for kjøkken er montert i røkkasse i soverom (tidligere kjøkken) bak innspeksjonsluke. Stoppekraner for bad fungerer som tiltenkt. Stoppekraner for kjøkken ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2006. Det elektriske anlegget til bad er montert nytt i ca 2004.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2004. Ny termostat til varmekabler i 2022. LED downlight belysning i bad fra 2022. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved montering av downlight belysning, dimmebryter, stikkontakt og ny termostat for bad i 2022, dokument datert 15.11.2022. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid ved bytte av deffekt dimmer etter kortslutning i lampe og reparere pæreholder i lampe i 2023, dokument datert 12.12.2023. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør i stue og og begge soverom fra byggeår. Radiator, radiatorrør og radiatorkran er delvis innebygget i ett soverom.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i kjøkken. Det er ikke tilluftsventil gjennom yttervegger i leiligheten, bortsett fra en i soverom (tidligere kjøkken) som er innebygget i rørkasse og benyttet til uttrekk fra ventilator. Det er montert luftespalter i vindusrammer i stue, forøvrig ikke.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2004 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er det montert nye «flis på flis» på gulv i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.	
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall og stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.	
Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på trykk laminat benkeplate med underliggende servantskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg (2021). Veggmontert speil (2021) med overliggende lyslist over servant. Klosett (2019). Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass (2017) og termostat dusjbatteri (2016).

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist «Dokumentasjon for beboere Galgeberg borettslag bad» etter rehabiliteringen av badet i 2004.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.
Parkettgulv er montert nytt i 2023.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.13 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, malt plater/mur i ett soverom, forøvrig malt mur.

Alle vegger er malt i 2021, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i 2021.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,63 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, glattmalte baderomsdør fra byggeår.
Forøvrig glattmalte dører til begge soverom fra senere tid, ukjent år.

Dørene er malt i 2021.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtелефон med åpner. Eier opplyser at det foreligger planer for utskiftning av dør calling anlegg 17.03.2025.
Integrert garderobeskap i entre.
Fastmontert garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250057	

Selger 1 navn
Silje Ljåstad

Gateadresse	
Galgeberg 3A	

Poststed	Postnr
OSLO	0657

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje pga feilmontert vask på badet. Rettet av faglært okt 2024.

Initialer selger: SL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fiksing av lekkasje fra vask på bad.

Arbeid utført av

Boligrørleggeren

Filer

[Boligrørleggeren - okt 2024.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En og annen sølvkre på badet. Ikke observert på lang tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av dimmere og stikkontakter, montering av spotter på bad

Arbeid utført av

Mindre jobber

Filer

[Samsvarserklæring - byttet dimmer 2023.pdf](#)

[Samsvarserklæring 2022 - montering av spotter bad.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen vil sikres med gjerdet og porter slik at den kun benyttes av beboere

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura-1370 - bytte wc 2019.pdf](#)

[Faktura10274 - oppussing bad.pdf](#)

[Faktura 86312 - parkett og legging.pdf](#)

Tilleggskommentar

Oppvaskmaskin er gammel, og lager noen ganger høy lyd. Vaskemaskin følger ikke med, og er ødelagt. Vil fjernes før overtakelse med mindre kjøper ønsker å fikse den. Vinduene på soverommene er gamle, og har enkelte ganger flyttet seg i ramma fordi de har vært åpne i sterk vind. Planlagt byttet av borettslag på uavklart tidspunkt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

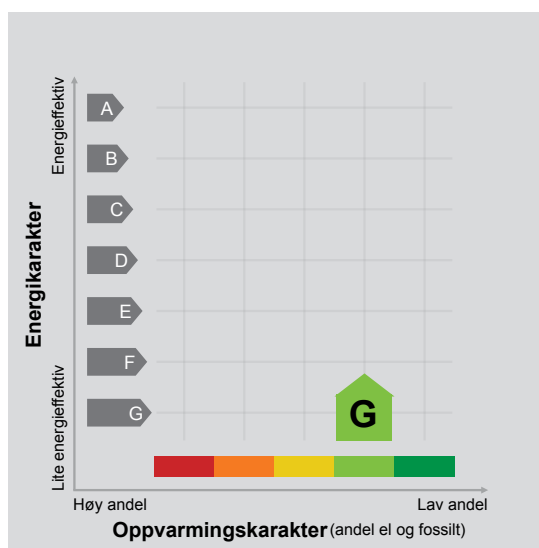
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Ljåstad	c921c02256fd0a5bf60571a 6480eb7e99e38ff1a	28.04.2025 11:59:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250057

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

ENERGIATTEST

Adresse	Galgeberg 3A
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80599552
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	c8f36025-8bca-40e6-a031-44da42190162
Dato	28.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Galgeberg 3A
Postnummer: 0657
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bollnummer: H0202
Dato: 28.05.2024 11:31:07

Energimerkenummer: c8f36025-8bca-40e6-a031-44da42190162

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 232
Bruksnummer: 137
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80599552

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1936

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	1,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.10.2014
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 676 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	275,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 007 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	274,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 676 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	2 669 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	16 007 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 676 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Nabolagsprofil

Galgeberg 3A - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	0 min
Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	0 km
Oslo Hospital	12 min
Linje 13, 19	0.9 km
Tøyen	15 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Tøyen stasjon	23 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	26 min
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min
320 elever, 25 klasser	0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	9 min
112 elever, 12 klasser	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	10 min
483 elever, 24 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	2 min
597 elever, 44 klasser	0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	20 min
384 elever, 26 klasser	1.6 km
Etterstad videregående skole	12 min
588 elever, 41 klasser	1 km
Hartvig Nissens skole	21 min
630 elever	1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

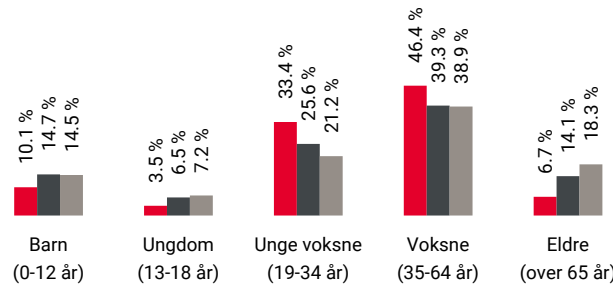
Bra 72/100



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)	2 min
59 barn	0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år)	3 min
42 barn	0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	3 min
99 barn	0.2 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate	1 min
Post i butikk	0 km
Rema 1000 Jordal	2 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 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



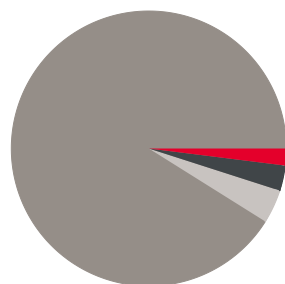
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽	Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🚴	SATS Kampen	9 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

12 min 🚶



Ditt apotek Kværnerbyen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
35% 6-12 år
13% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

64%

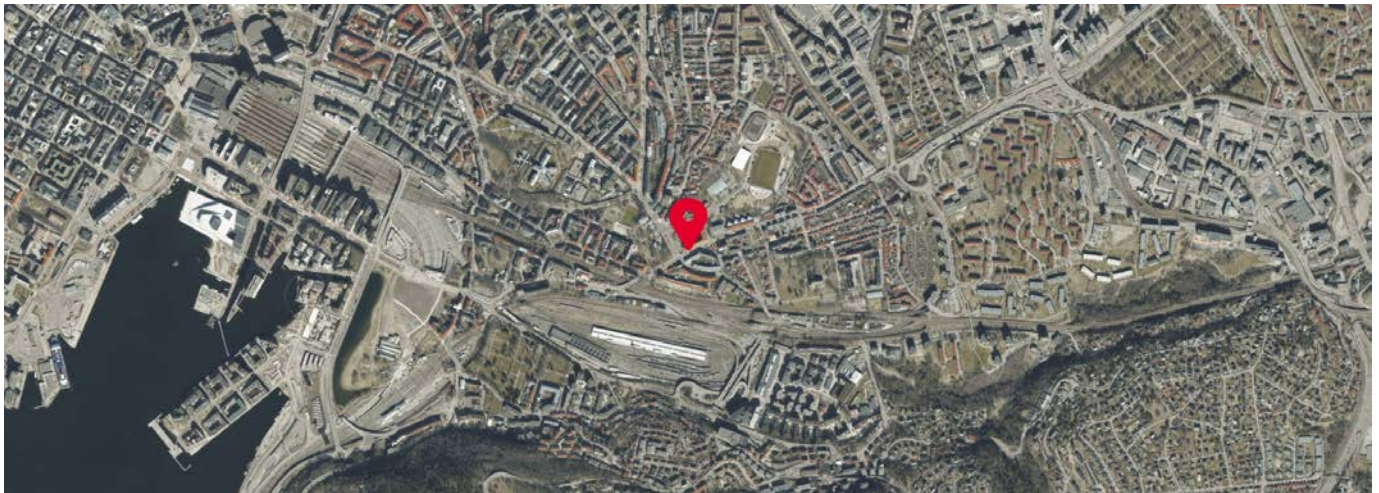
Galgeberg

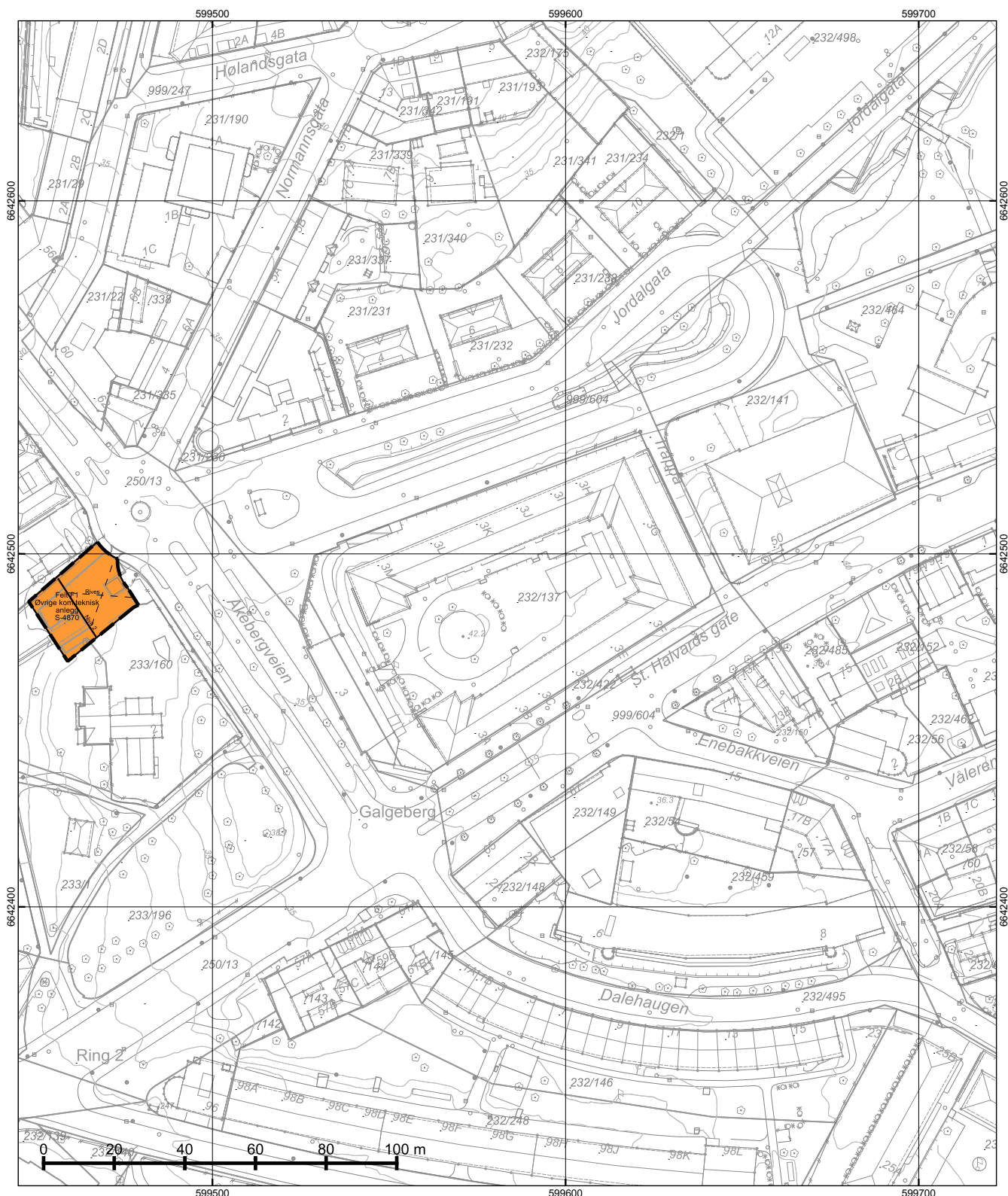
Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

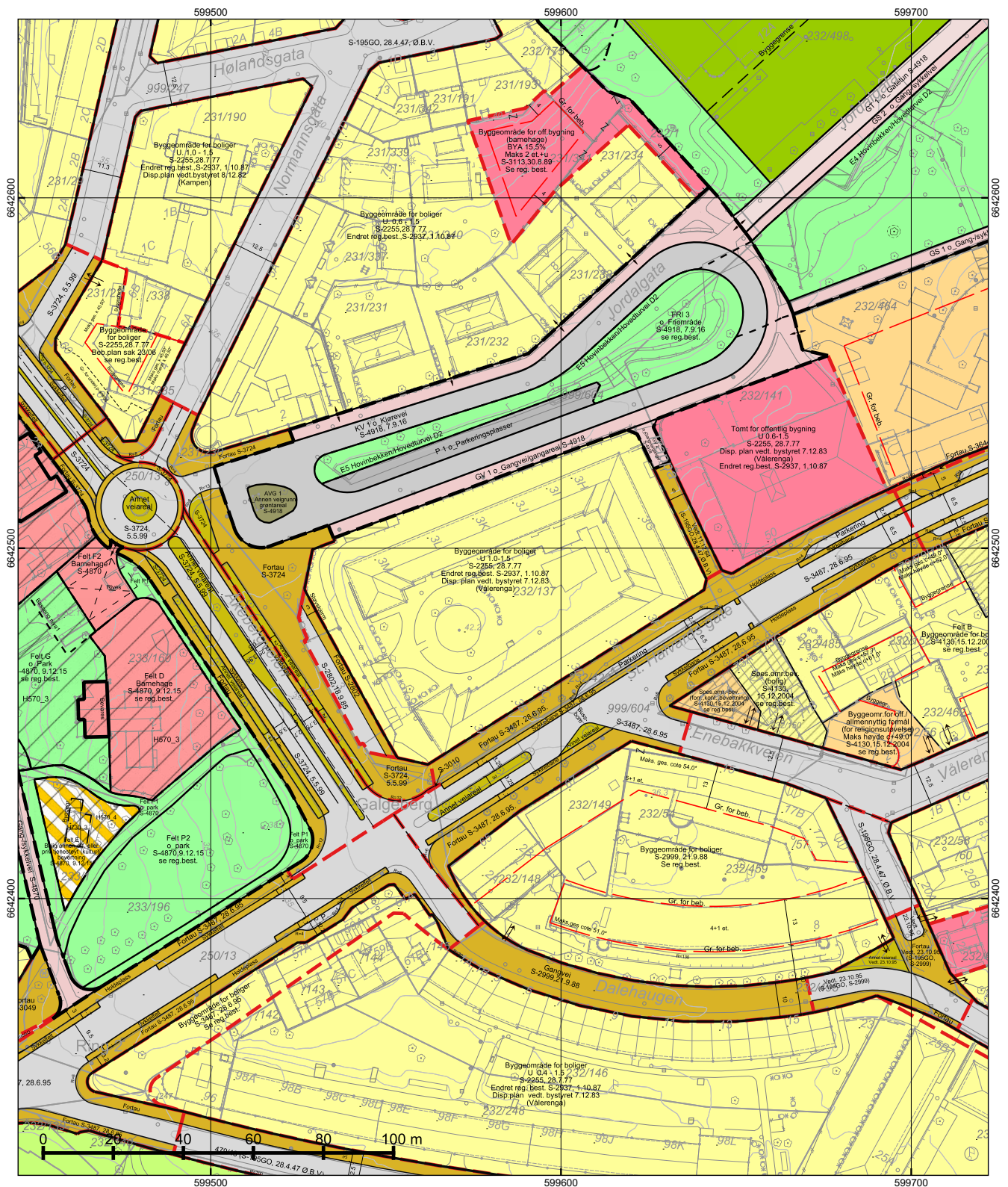




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 28.05.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 231495/ 86492032 Adresse: GALGERBERG 3A Gnr/Bnr: 232/137	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV Kommentar:	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

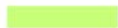
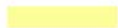
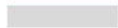
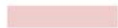
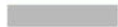
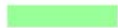
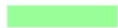
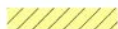
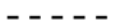
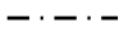
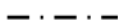
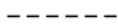
Originalformat: A3

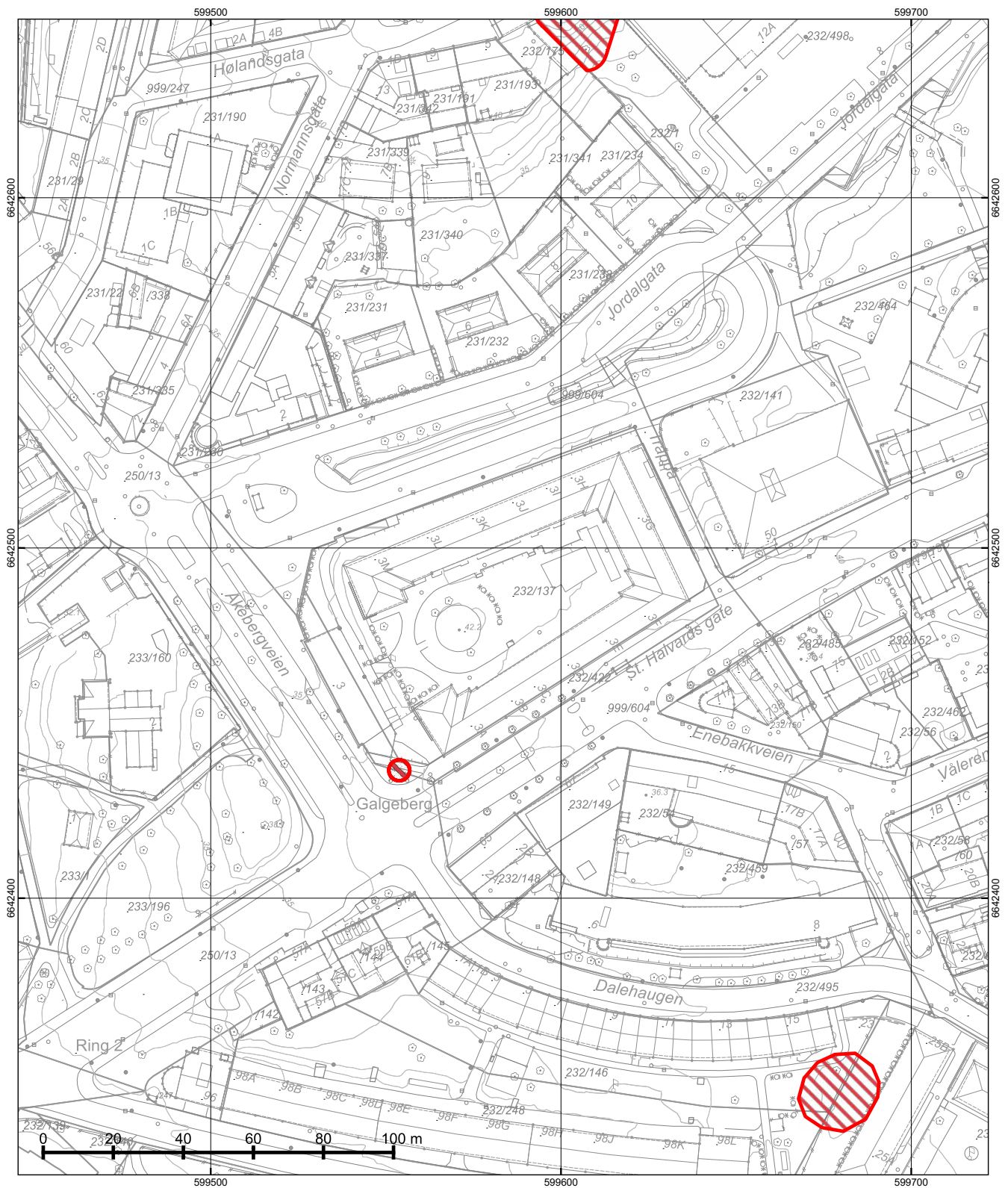
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 231495/ 86492032	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: GALGEBERG 3A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/137	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Plangrense (gammel lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (ny lov)
	149 - Offentlig/allmennyttig		Feltinndeling
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1161 - Barnehage		Oppheving av eiendomsgrense
	1400 - Idrettsanlegg		Inn-/utkjøring
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo  Dato: 28.05.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).		
	– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
			
	PlottID/Best.nr: 231495/ 86492032	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	
	Adresse: GALGEBERG 3A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 232/137		

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

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 gårdsplasser, 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 gårdsplass, 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 platået. 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 loftsdør 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 forlates.

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

Frameleie 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, grøntanlegg 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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (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-antenn, 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, varmtvannsbereder 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Galgeberg 3A
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre