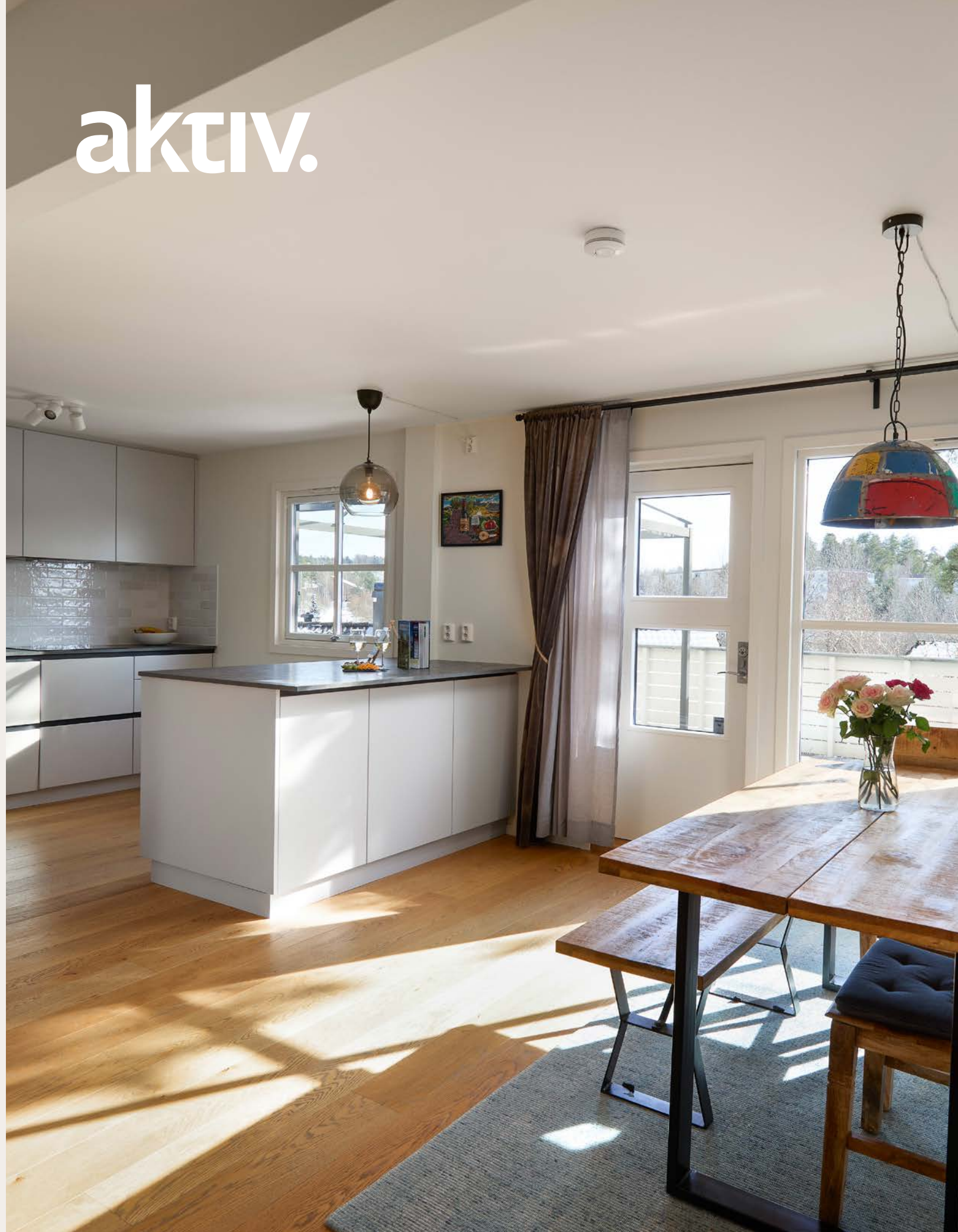


aktiv.

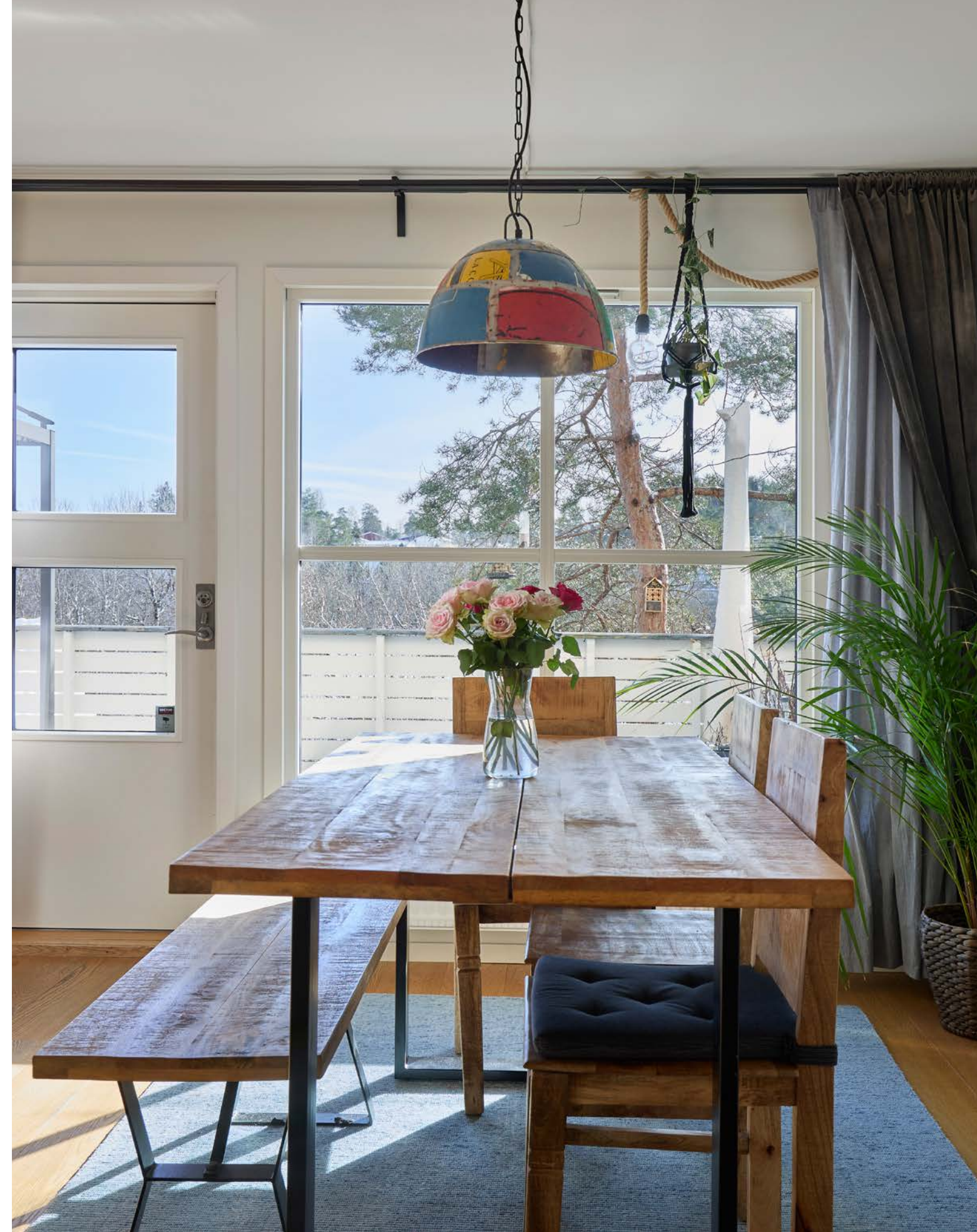


Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698

E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 282 000,-
Omkostn.: Kr 19 221
Total ink omk.: Kr 5 783 240,-
Felleskostn.: Kr 6 107,-
Selger: Oleksandr Dushyn
Alona Dushyn

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total: 102/108 m²
Tomtstr.: 46100 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 60
Andelsnr.: 103

Oppdragsnr.: 1006240040

Lekkert tomannsbolig over 2 plan med barnevennlig beliggenhet! Markterrasse på ca. 38m². Garasjeplass

Velkommen til Gamlelinja 61B! Dette er en innholdsrik tomannsbolig over 2 plan som oppleves både lun, åpen og luftig. Boligen har en meget praktisk planløsning og mange gode kvaliteter. Beliggenheten er svært barnevennlig, med nærhet til skoler, fotballbane, busstopp og fine turområder. Borettslaget er blant de mest populære i bydelen, delvis på grunn av sin nærhet til de mange idylliske strendene langs Oslofjorden

Nøkkelinfo:

- Barnevennlig og fredelig område
- Terrasse på ca 38 m²
- Overflateoppusset samt skiftet ut det elektriske i første etasje 2021 og i underetasje 2023.
- Garasjeplass m/ el-lader.
- Bad og gjeste-WC
- Godt med lagringsplass med bod i underetasjen og ved inngangspartiet, samt på loft.
- Nært togstasjon (10 min til Oslo S)
- Gode turmuligheter

Velkommen til visning!

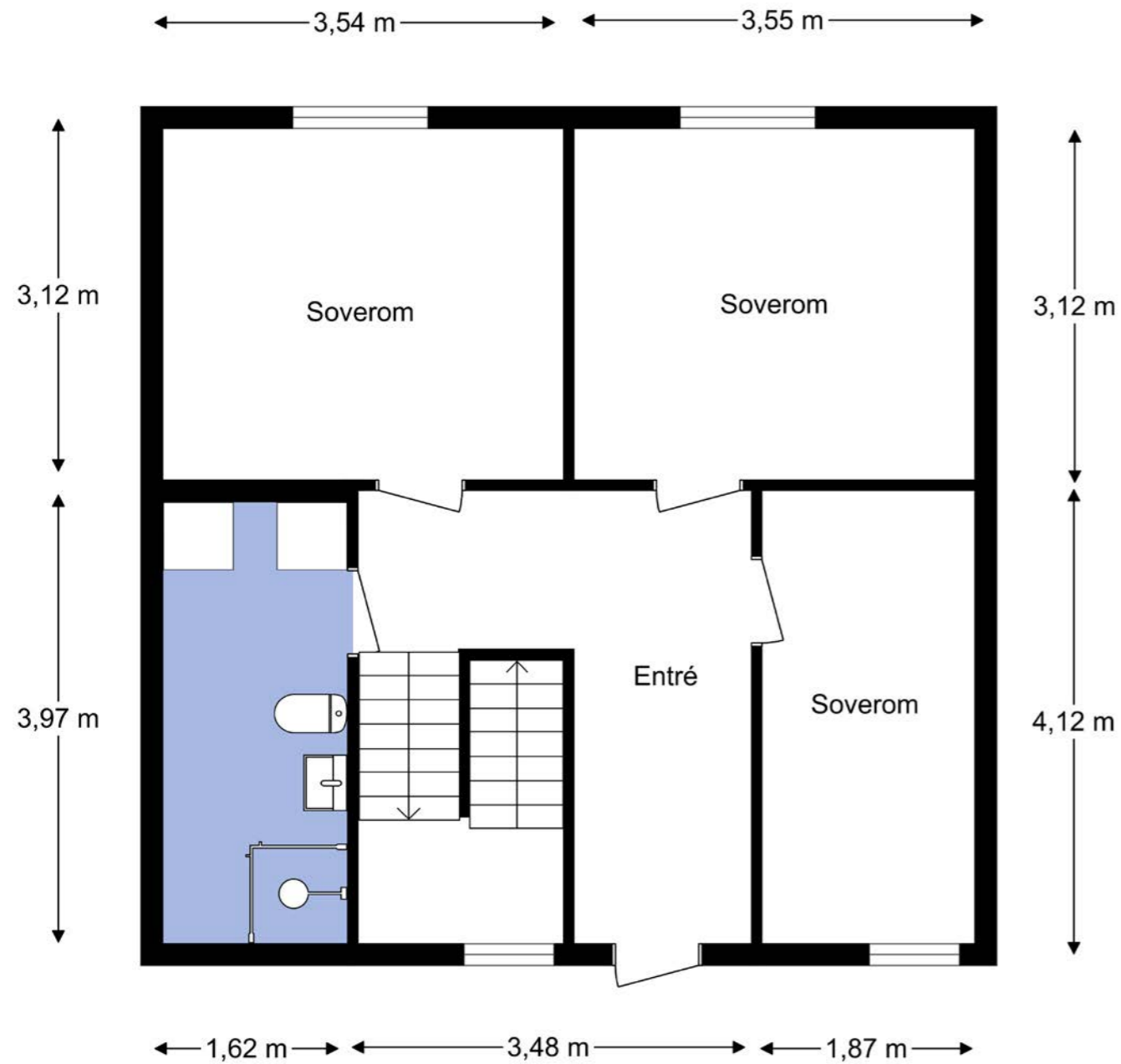


Innhold

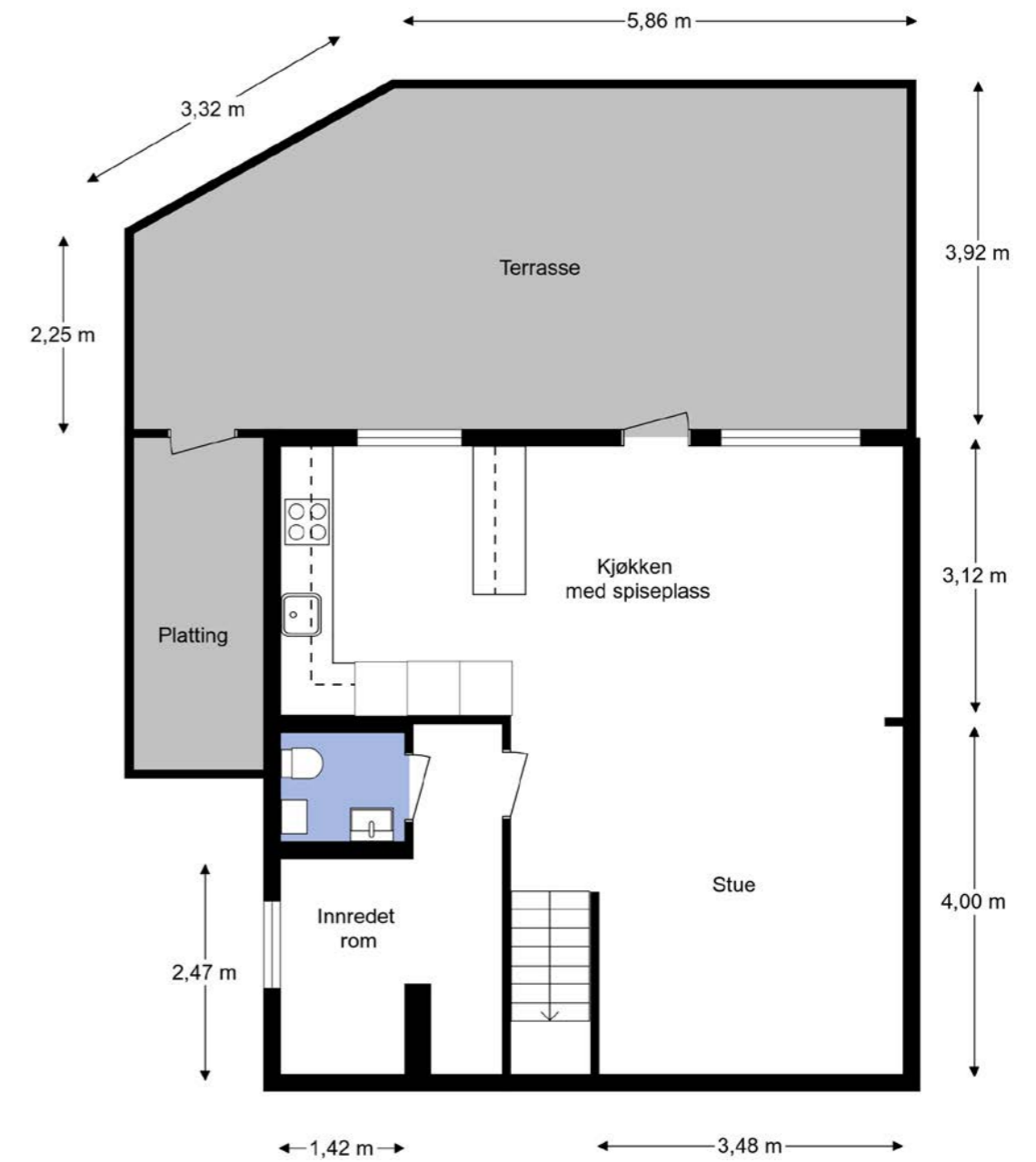
Velkommen	4
Plantegninger	6
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	69
Forbrukerinformasjon	173
Budskjema	174

Plantegning

1. etasje

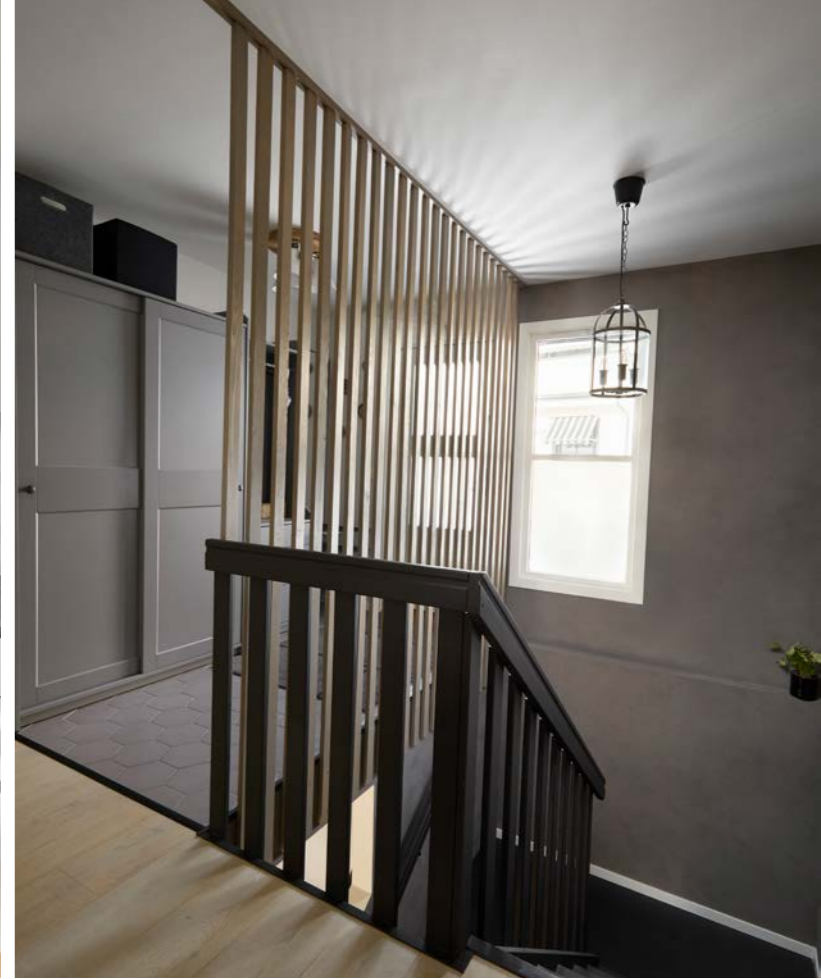


U. etasje





Deres nye hjem?



Flott og innbydende hjem på et av de mest populære boligområde i Holmlia.



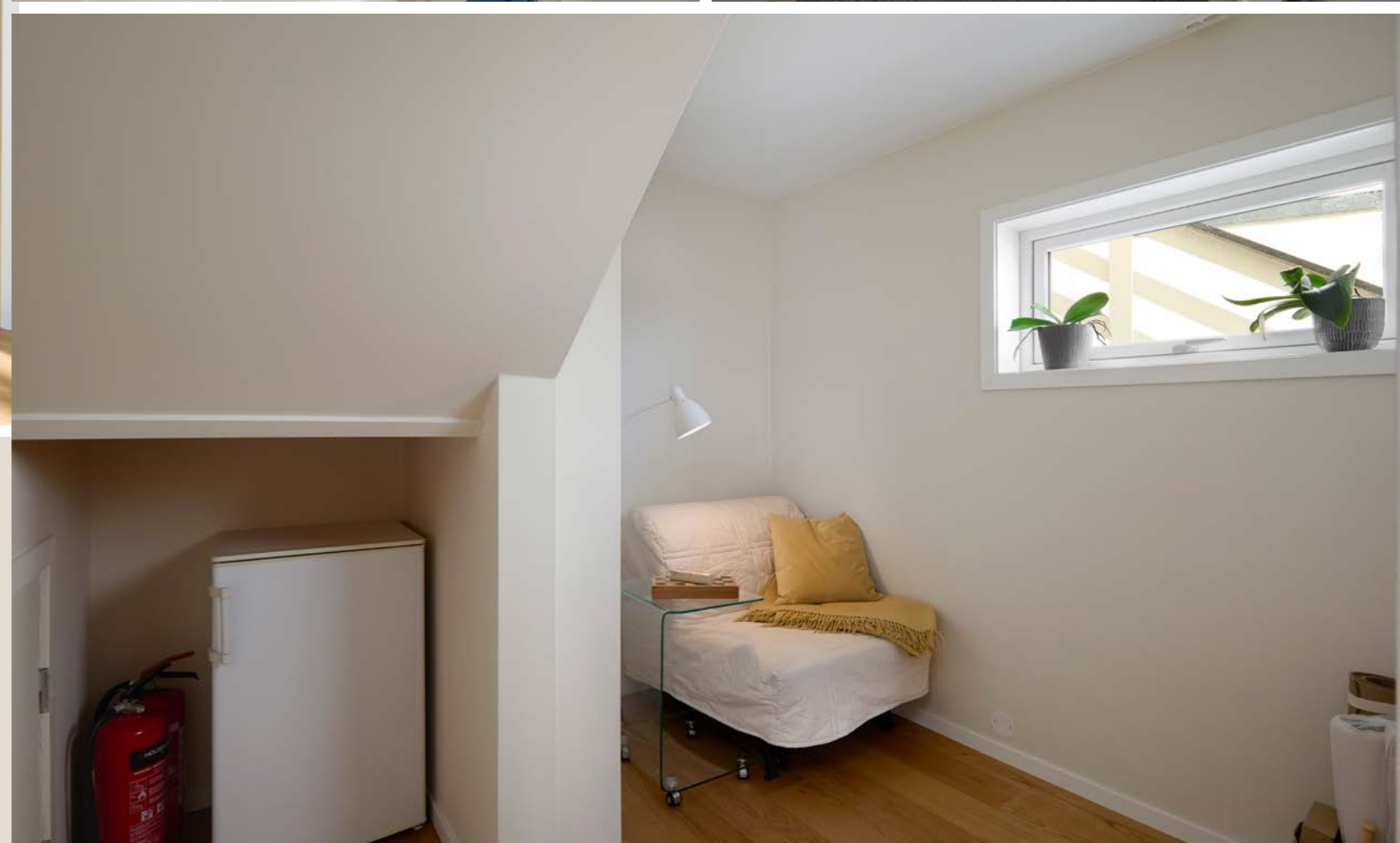
Romløsningen gjør det enkelt å innrede rommet i soner og har gode møbleringsmuligheter.



Nyt late sommerdager på fantastiske 38 kvm stor
terrasse!



Kjøkkenet er av god størrelse med klassisk og tidløs innredning.



Fra stuen har du tilgang til innredet bod og en praktisk gjeste-WC



Vakre detaljer





Som boligen ellers, er hovedsoverrommet også et luftig og flott rom.



Soverom 2 - Egner seg ypperlig som barnerom,
gjesteværelse, kontor eller kombinasjon - alt etter ønske
og behov!



Soverom 3 - Egner seg ypperlig som barnerom,
gjesteværelse, kontor eller kombinasjon - alt etter ønske
og behov!





Velkommen hjem!



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**

Om eiendommen

Om boligene

Areal	
BNA + 110 m²	
BNA + 6 m²	
BNA totalt 110 m²	
TBA 33 m²	
Drukkareal (totalt på etasje)	
110 m²	
Underetasje	
BNA: 50 m² Skole/lykkes, spiseutze, badstom og innredet rom i etasje	
BNA: 32 m² Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad	
BNA+ 6 m² Utvendig bad	

TBA (totalt på etasje)	
Underetasje	
30 m² Terrasse i etasje	
21 m² Terrasse	

Like målare arealer	
Det er adgang til leipingsstift via vedligbar tappi entré, pulversalé er målt til 14,5m², takhøyde er på 1,51m. Arealer er like målsvestygge, de takhøyde	
Etasje	
110 m²	

Fellesarealer og rettigheter til bruk	
Med boligene følger det en utvendig bad på 5,7m²	

Takstmanns kommentar til arealoppmåling	
Det foreligger godkjente og byggeselvede tegninger, men de stemmer ikke med tegners bok. Den oppmåling boken i underetasje er ombygd til et innredet rom. Det er fjernet en vegg i entré	

Tomttype	
Eie	

Tomtstørrelse	
4100 m²	

Tomtbeskrivelse	
Felles arealrom for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med presisjon, diverse beplantning, etablerte interneveger, leksplass og sitteplasser.	

Beliggenhet	
Gamlelinja 61B har en godsetlig beliggenhet i et av de mest populære boligområdene i Hølnia. Det tilbyr tilgang til offentlig kommunikasjon, åpne områder og et bredt utvalg av fasiliteter. Dette gjør området attraktivt for både familier og enkeltpersoner som ønsker å bo i nærheten av byens beste muligheter samtidig som du har tilgang til natur og friske omgivelser. Barna kan trygt utforske omgivelsene i dette rosen bilfrie arealområdet, som er utstyrt med flere leksplasser, idrettsanlegg og en sti som fører ned til Hølniafuka. Lærsett om du liker turer i skogen, sykling, eller bare ønsker å nyte naturen, vil du finne mange flotte muligheter for friluftsliv i nærheten.	

Skole og barnehage (eterniteter er riktige her)	
Området tilbyr et bredt spekter av skoler for alle trinn, i tillegg til flere offentlige og private barnehager i nærheten. Høllaget skole, en populær skole, ligger kun en 7-minutters spasertur fra boligene.	

Området er godt dekket av kollektiv transport med både buss og tog i nærheten. Hølnia stasjon betjenes av tog på Østfoldbanen, som forbinder Oslo med flere byer og tettsteder i Østfold-regionen og Sir-Sveinje. Dame stasjonen er en del av kollektivet som går mellom Oslo S og Sik, med	
--	--

Hyppige avganger gjennom dagen. Det tar vanligvis rundt 15 minutter med tog og ca 20 min med bil til Oslo Sentralstasjon.	
--	--

Det er et bredt spekter av fasiliteter i nærheten av Gamlelinja , inkludert dagvarebutikker, apoteker, restauranter og kaféer. For shopping og rekreasjon, er Hølnia kjøpesenter i umiddelbar nærhet. I tillegg kan du i Kolbotn Torg som huser en rekke butikker og forretninger.	
---	--

Adkomst	
Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningskart med belisningsnr. For kollektivbud er www.vdr.no.	

Beliggenhet	
Det er primært boligtype i gårdsstrøgsgate i området.	

Barnehage Skole/Privat	
Høllaget skole barnehage- 8 min	
Vestkretens idrettsbarnehage- 9 min	
Høllaget skole barnehage- 12 min	

Skolekrets	
Lusefjell skole (7-10)- 10 min	
Høllaget skole (7-10)- 11 min	
Rosenholm skole (7-10)- 14 min	
Toppeen skole (7-10)- 22 min	
Hølnia skole (8-10K)- 8 min	

Offentlig kommunikasjon	
Offentlig transport er enkelt tilgjengelig via busser og tog. Hølnia busstasjon er en 15-minutters spasertur unna, og nærmeste bussstoppeløs, Randøen, er kun 2-3 minutters gange unna. Herfra kan du ta buss nr. 711 til Hølnia stasjon, som er et	

Knutepunkt for offentlig transport med flere busstørrelser. Tøget tar ca. 15 minutter til Oslo S, og omtrent 20 minutter til Slager og Sik. Fra Slageren går det ekspressbuss til Oslo Sentrum på rundt 15 minutter. Bussen går 6 ganger i timen i retningen, og flere 2 ganger i timen. Du kan finne mer informasjon om reiseruter på https://www.vdr.no	
---	--

Byggesakkyndig	
Gerni Erik Larsen	
Type-takst	
Tilstandsrapport	

Byggenåle	
Boligen fremstår med yttervegger i bindingskonstruksjon belagt med liggende kledning. Etasjehulle i boligen fremstår i henhold til salgsdokumentasjon belagt med takstein.	

Sammenheng selgers epekkellering	
Kjenner du til om det er har vært feil tilknyttet våtrommene, i des. sprekkler, lekkasje, eller lukt eller soppskader?	
Ja, det var feil knyttet til ventilasjon så var den oppdatert og vevne til radiator var byttet til ny pipe av alder. Alt var belagt og fikset av borettslaget.	

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad i våtrom?	
Ja, kun en fagbed. Ventilasjon var koblet til ventilasjonsnett på nytt og ble gjort ekstra isolering av m-p på badet (Christiansgruppen) Det var også arbeidet å vike mellom mellom dørstøt og dør i våtrommet.	
Byttet vevne til radiatorer (Frikland Bygg). Arbeid utført av Christiansgruppen og Frikland Bygg.	

Kjerner du til om det er for vært problemer med dreiering, lukningsring, kule eller lufttrekker i underetasje/pjeler?

Jeg vet fra tidligere sier at det var dreieringskabel i 2017 i underetasje som var fukt med ty dreiering og oppussing i den forbindelse. Det var ingen problemer i den tiden jeg eide huset.

Et eksempel på et vannrett utløp

Kjerner du til om det er for vært arbeid på etanlegg eller andre installasjoner (f.eks. kjøleak, sentral, ventilasjon)?

Ja, av fjelert og døgnet/eggenmasses dugnad. 2017. 2. etasje bytter ut det elektriske anlegget i hele underetasje (uløst av Christiangruppen), 2022.

byttet stillingsaker og bytere på førsteetasje under oppussing, unntatt vårom (uløst av fagfolk uten fimealknyting). 2023 bytter stillingsaker og bytere på underetasje under oppussing, unntatt kjøler (uløst av fagfolk uten fimealknyting). Arbeid uløst av Christiangruppen.

Et eksempel på et vannrett utløp

Har du ledningsboks for elbil ladd?

Ja, borettslaget har en anstalt med Smartly, og det er ikke anledning til å velge type ledningspore eller system selv, alle behøve nå forhåle seg til denne artiden

Et eksempel på et vannrett utløp

Kjerner du til om det har vært uløst arbeid på terrasse/gravsjak/facade?

Ja, av fjelert og døgnet/eggenmasses dugnad. Montert et vindu i rommet under trappen i 2023 (uløst av fagfolk fra Granda AS). Dugget ny terrasse som

forhindre trapp og underetasje terrasse (eggenmasses). Dugget nytt gjerde foran inngangen og plantet press langs den (eggenmasses). Arbeid uløst av Granda AS

Innhold

1. etasje

Ente, bopperom, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad

2. etasje

Underetasje
Stue/kjøkken, spiseetue, toalettrom og innredet rom

3. etasje

Uverdig og loftsbud

Standard

Kjøkken

2. etasje

3. etasje

4. etasje

Bader er i følge opplysninge fra tidligere salg opplyst å være fra 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av bad, kun et angitt årstall i tidligere prospekt. Skillet under dusjkabinett er originalt fra bygget. Bader er oppgavet/dugget etter forskrift av Tek 97.

5. etasje

Talkfiser er beleg med male plater, veggfiser er beleg med fliser. Gulvet er beleg med fliser. Skli i plast plassert under dusjkabinett.

Ventilasjonsystemet på bad hensest med mekanisk antrekk fra vertil, det mangler spalte under dobbel for tiluft.

Innredning og garnity på bad hensest med dusjkabinett, servert med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og wc.

6. etasje

Hulltaking er foretatt i tak i innredet rom, uten å påvise anomale forhold.

7. etasje

Toalettrom - Underetasje

Overfliser på WC er beleg med male plater på vegger, samt fliser på gulv.

Innredning og garnity hensest med servert,

8. etasje

9. etasje

10. etasje

Terrasse
Arkost til terrasse fra stue, med gulvbelegg på ca. 30m² Gulvet er beleg med behandlede terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 1,95m.

11. etasje

Arkost til terrasse fra inngangsparti, med gulvbelegg på ca. 27m² Gulvet er beleg med behandlede terrassebord.

12. etasje

Vinduer

Vinduer i tillegg hensest med 2-lags glass i terrasse.

13. etasje

Dører

Etterdør i terrasse med 2-lags glass

Balkongdør i terrasse med 2-lags glass

Innevindige dører hensest med gjette dobbelst i målt utførelse.

14. etasje

Trapper

Uverdig trapp hensest med trim og rekkeverk i behandlet treverk.

Innevindig trapp hensest med male vegger og trim i tre. Det er rekkeverk med spjete.

15. etasje

Innevindige overfliser

Gulv: Parkett, laminert og fliser

Vegger: Male fliser av plater og tapet.

Himmel: Male fliser i alle rom bestående av plater.

Takhøyde i tilleggplaten er målt opp mot 2,25m.

16. etasje

Vannledninger

Kjøkken: Vann tilførsel med folkommende rør. Det er installert vannspjett.

Bad: Det er skjøtte vannrør til installasjonene.

WC: Skjøtte vannrør til installasjonene.

Hovestøppelene er plassert i skap i innredet rom i underetasje.

17. etasje

Annet

- Yttertaket er innvendig taket med solplater.

- Dølgene hensest med etasjehille i tre, samt støpt betong mot grunn.

- Ulfvende vegger mot terrase, er beleg med plater.

- Alkopper i tillegg hensest med plastor.

- Ventilasjon i tillegg hensest med rødnag ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk antrekk fra vertil på wc og bad. I tillegg fremkommer det av selger at det foreligger mekanisk antrekk i innredet rom.

- Vannkommunikasjon er plassert i fellesareal

- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Skrivingskap med skruvinger plassert i ente.

- Dølgene er utstyrt med pulveapparat og ryllkasser.

18. etasje

Esekommer er gjennomgått av en bygningssjef og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nebentfor følger informasjon om forhold som har fått TG 1 og TG 2.

19. etasje

Forhold som har fått TG 3

Uverdig trapper

Arkiv: Det er ikke montert rekkeverk, kjøpinger i rekkeverket ikke i henhold til krav i degners forskrifter.

20. etasje

Forhold som har fått TG 2

Tak innvendig

Arkiv: Det er observert eldre fultskjøpplater i tilleggplaten rundt ventilasjonskanal på kullblott, det er også registrert soppsporer i oven i tilleggplaten.

Tilbak: Det blir påberoptes opparbeiding av røfning, samt rensing av soppsporer i tilleggplaten.

Bal- Sök, membran og testajki

Avik. Me ein halpartan av foretett brúkstíð er passett þá membranlínungin. Súlet er að eltte tpe, det er óbaseret rustbrennsla þá skúri í klæring.

Tiltek. Símaner í skúri nó skífes, tilstand þá skúli membran þar sjákes ved skífes að skúri í skúli.

Terrasador

Avik. Det er óbaseret tve fúlskúla í terstel. Tiltek. Terrasador lúnger offræskilende.

Oppþæðing að terstel þar þá þæðing, ímen ímeð tíð.

Terrasa

Avik. Þekki venle er tve í tveim tíð dagsskúla í tiltekki skúla.

Tiltek. Det er líke tve um útblæðing að tekki skúla opp tíð dagss forskrifskúla.

Radur

Avik. Det er líke foretett radormálning, og þugget er íleik líke útfört með radormálning.

Tiltek. Det þur gjennomtes radormálning.

Innverðing tappe

Avik. Þekki tekki skúla er under dagss forskrifskúla í tekki tekki tappe. Det mæðing handliger þá veggi tappe skúla. Þinggeri tekki skúla er store ein dagss forskrifskúla í tekki tekki tappe.

Tiltek. Det er líke tve um útblæðing að þinggeri opp tíð dagss kúla. Handliger nó mæðing þá veggi for í tilfræskilende kúla þá þuggetskúla. Det er líke tve um útblæðing að tekki tekki skúla opp tíð dagss kúla.

Bal- Overflæte vegger og himing

Avik. Det er gitt T1.2 þá vegglæte oppmet brúkstíð þá me ein halpartan að konstruksjones levet. Normal tíð for útblæðing að leasable flæse er 10-30 ár.

Tiltek. Konstruksjones lúnger með dagss leising.

Det er mál þá vegger með Protimeter klímabúte, ínger unormale venle er registret. Det arbeddes dagss bruk að útsjálmet, for í hinde klíminteringun í veggjonstruksjones.

Bal- Overflæte gulv

Tiltek. Det er gitt T1.2 þá gulvlæte oppmet brúkstíð þá me ein halpartan að konstruksjones levet, samt spekk í venle flæse. Normal tíð for útblæðing að leasable flæse er 10-30 ár.

Avik. Konstruksjones lúnger með dagss leising. Det arbeddes dagss bruk að útsjálmet, for í hinde klíminteringun í gulvkonstruksjones.

Bal- Saiterastísp og innesting

Avik. Det er óbaseret tve selling sávarnskáp, neðst þá fonter.

Tiltek. Innesting og germy lúnger sá varnskáp, det er ínger bekv for tiltek. sá í dag.

Bal- Ventilasjon

Avik. Tilkommet mæðing tilútsventilering í tekki spæle ventí ved dör.

Tiltek. Det þur etabdes tilfræskilende tilúti viðrun í tekki. Lútspæle ved dör í.

Ventileringer

Avik. Me ein halpartan av foretett brúkstíð er passett þá innverðing ventileringer. Tiltek. Oppþæðing að ventileringer þur þá þæðing ímen ímeð tíð.

Elektrisk anlegg

Det er útfört Eikontrol av anleggslæte.

02.04.2014, arbeddes útfört av Prof Elektriske AS.

T1.2 settes ut í fra akker þá leber av anlegg med orignale skúla skúla, samt oppþingger fra Eikontrol.

Innvi og losare

Stræðing. Síte over losare og útblæðing lagges til grunn for salget desom líke arnet framkomme av salssoppaven. Lúter íliger vedlagt salssoppaven. Det er full arbedfímet um hva som skal íliger med búing og fríðskúla ved sal, his lútsare og leber arnet tekki skúla með íliger, þá det ínger gerarfer í forhöld í tilstand, funksjonalitet og bevet þá þæse.

Hviteware

Um hvíteware sá er spesifík augti í salssoppaven, íliger með. Dette gjelder varhenging av um hvíteware (í eventuel kan arnes som íntegerte.

Hviteware

Móðernisering og þá skúla íliger. Diverse oppþæðing: T1.2- Undersøje oppussing byttet innendur, og veggi ved tappe, mætt vegger (útfört av Gearda AS).

Diverse oppþæðing: T1.1- Fjæðing arbeddes oppussing byttet ak innendur, byttet þekket, mætt vegger lag flæse ved íngarper (útfört av Geard)

Store velheluð og etabílingun íng av lútslagget.

T1.2. Almgjeteri þæðing lagges, skífes ímen oppþætt med varmekíler.

T1.2. Oppþættet klæðing lúts íngarper.

T1.2. Byttet porteri íngarper.

T1.2. Diverse tve m 45- rekke. Fire arbeddes.

T1.2. Etabdes ínfrastruktur í 14- etabí þæse.

Oppþættet íngarper.

T1.7. Omfræðing útblæðing av íngarper. 61 a b

og 02.04. Nýtt elektrisk og klæðing þá tve.

T1.6. Omfræðing útblæðing av íngarper þá neðst íngarper. Nýtt klæðing. Nýtt klæðing.

T1.5. Arbeddes íngarper arbeddes etabdes etabílingun. Útblættet omfræðing varmekíler í m 42 og 44. Etabdes í klæðingun for etabdes.

T1.4. Bæing av store leber av íngarper.

Arbeddes omfræðing klæðing þá þættet og konstruksjones sá er arbeddes. Margfæðing brúskúla í ca 70 leber arbeddes. Síttet ut flæse tappe og tekki tekki 63 rekke stakímet med ny stoffet og íllagget er det íngarper arbeddes med orignale og íllagget for salssátt. T1.3 klæðingun arbeddes T1.2 í 01. 2013. í etabdes íngarper arbeddes arbeddes 15. januar 2013 í klæðingun arbeddes.

Útblæðing av íngarper og vindur, kostnaðsáttet íntil 25 millonere.

Útblæðing av þættet og etabílingun av þættet, kostnaðsáttet íntil 8 millonere.

Útblæðing av ventilering og þættet þá íntet,

kostnaðsáttet íntil 4 millonere.

Útblæðing av radiorventíle med nye samt íngarper av þættet þá samtíðing þættet, kostnaðsáttet íntil 2 millonere.

Geveðingun íngarper íngarper íntil.

Á góðingun arbeddes skífes um skífes í klæðingun íntil klæðingun med etabílingun.

Á góðingun íngarper av vindur þá íntil klæðingun med etabílingun, under frúðingun.

er at vindene er i forhold til

bygningsarmen. Men, at det foreligger skriftlig aksept fra berente naboe og at vindene forvrig tilfredsstillende alle offentlige krav.

Merkostnader for disse tiltakene stover standardbesenens midt belastes av den aktuelle naboe. Det er viktig for arbeidene i innkallingen 2012. Utvikling av samtlige vinduer og ytterdør. 2-zons bilplassene har fått stuevinduer som kan åpnes. Skilte panel og etersisler alle gule, samt etter opp manglene harmonisering på gule mellom 2-zons bilplassene. Påsemt leasing av leie tverstige (Ullens) 2014. Skilte alle enbort. Skilte alle vinduer til antreksiviter og reset alle utvekslebare.

2012. Eendomsnansen er nå 30 år og det merkes på at det har målet åpnes mindre utbedringsarbeid på fire av bilplassene. Det har like vært godt store erkeleliende vedlikeholdsarbeid i 2012, de styret har prioritert å forbedre den store jobben med utbygging av vinduer og ytterdør, etersisering m.m. som har planlagt oppstart våren 2013.

2011. Tre store leieplasse er oppgjort med nytt utstyr. Det er etablert permanente fartsølper. Man har foreslått en distansubering av dører, vinduer og ledning i overstige.

2010. Div vedlikeholdingsopp. Vkt, m.m.

Sa dokumentet "sammen 2023" for åde vedlikehold/vedværing.

Mødemøter/Påsketår 2021-2023

Parkering
Parkingsklass i felles prosjektagg med et-bør. Det er verdtet for ekstra parkingsplass

De som ønsker å arbede seg en 2-bil midt medle fra til styret god tid, slik at styret tilfredsbygging kan finne sted. Kostnader for etablering av ny ledelsjon delkes av arbedeier selv.

Forsikringselskap if skadeforsikring

Påsesummer 2044/20

Diverse
Etter aksept av bud, vil eendommens sagssum bli meldt de som er måtte etersipere denne. Eendommens sagssum vil bli offentlig tilgjengelig ved utvepning av hjemmel.

Energi
Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i bilplassene. Åpne varmer med tilkalling til radiatorer.

Det er individuell måling for fjernvarme, aneoping stjer ved fakturering direkte fra Haldsund fjernvarme.

Eksempelarket C

Eksempelrte
Lys oppm

Info energikasse
Alle som skal selge eller leie til eendom må som hovedregel energiprøve boligene og ferskaltte av

energielles. Utmålt gjelde blant annet for firsidende bygginger med brukarene på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å henlegge energiellert og eier er selv ansvarlig for et opplysningene riktige. For ytterligere informasjon se www.energioprøving.no. Dersom eier har energiellert boligene til komplett energiellert fers ved henveide til megle.

Borettslaget/Økonomi
Tidspunkt: skiltd. ukel. og f. gjeld

kr 5 300 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Fornesvedt påmer
kr 1 285 912

Fornesvedt påmer år 2022

Fornesvedt sekunder
kr 4 886 518

Fornesvedt sekunder år 2022

Ande avgifter
Utove det som er nevnt under punktet Felleskostnader, påligger kostnader til for eksempel stjern, indutrisering, innvendig vedlikehold og dørmerer til in og rtersert (eventuelt opppøring av karrspalke og bjelkestig) der hvor gumpalke er inkludert.

Tilbud til finansiering
Atvin Eendomsneiging samarbeider med sparebankene i Eke-Mjøsen om formidling av finanselle tjenester. To gjernelkontrakt med megle for formidling av et utpørlende tilbud om finansiering. Megleforretaket kan motta provisjon ved formidling av finanselle tjenester.

Borertieten
Felleskostnader ikludere

Forsningssted, drift og vedlikehold, valmeterfjerneste, Eke-Gål, Eke-Gål forsikring mm.

Det er individuell måling for fjernvarme, aneoping stjer ved fakturering direkte fra Haldsund fjernvarme.

Felleskostnader yr. mml
kr 6107

Andel Fellesgjeld
kr 202 100

Andel Fellesgjeld år 2024

Fellesgjeld yr. dato
01.02.2024

Kommentar Fellesgjeld
Når: Nei

Andel Fellesromme
kr 26 730

Andel Fellesromme dato
31.12.2023

Borettslaget

Borettslagspann

Gamlelinja Borettslag

Organisasjonsnummer

940284913

Andre nummer

103

Forslaget ble vedtatt

12. Sakred om dispensasjon til innsettelse av vindu,

Gamlelinja 46 C

velen av selskaps eendomme er kjøpe en del aksjer/fora velen. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Styrespøisneme

Andels(e) kan kun ee en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan ee andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at et eventuelt selsk til gjeldig Styrespøisneme kan like rettes uten salig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre overdrøen uanhenig av om kjøper på overdrøesidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andeese. Risikoen for å bli godkjent som ny andeese påhviler kjøper. Desom kjøper på overdrøesidspunktet like er godkjert som ny andeese, tar kjøper dug like rett til å ta eendommen i bruk if. borettslagetsvers § 4-2). Kjøper kan gjø bli skolemt mot borettslaget desom kjøper mener manglerde spørsmøese like er salig bepruvet.

Desom borettslaget er tilnyttet et boligbyggelag, e det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjert som ny andeese i det aktuelle borettslaget. Det gøres oppmerksom på at det vil kunne pålype et innmeldingspøl til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingspøllet skal være innleedt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingspøllet faktureres kjøper direkte.

Det kreves medlemskap i OBOS for å evertøese denne boligen. Anbudsing skjer ved signing av kjøpekontrakt for personer som like er medlem i OBOS. Desom det er flere enn én som skal ee boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og

betøle hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som bestemmer medlemskontingenten for alle som tar en eendel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Innmøding (OBOS nr. 50):

Faktura etesendes når eendelittet er registrert.

Velikterhusorderegle

Vi oppdrøter alle til å sette seg inn i gjøbetøde velikter og husorderegle. Dokumentene følger vedlagt i salgsopppeven.

Dyreløed

Dyreløed er tilrett til borettslagets velikter. Se vedlagte husorderegleger for merke.

Forretningsfører

Forrettingsfører

OBOS Eendomsforvalning AS

Eesilltegepøl

Kr 6305

Offentløge forhold

Eendommens bevegøese

Gårdsnummer 105, bruksnummer 60 i 60 kommune Andelsnr. 103 i Gamlelinje Borettslag med utgitt. 04/02/2002/3

Tingløst beboelse og rettigheter

På eendommen er det tingløst tilgøbetøde beboelse og rettigheter som følger eendommens matilke ved oversigning til ny hjemmøebøese.

301/105/60

14.09.1992 - Dokumentnr. 24507 - Eikeringjødøde

Bestemøese om teltstasjon/utskik

14.09.1992 - Dokumentnr. 24508 - Eikeringjødøde

Bestemøese om teltstasjon/utskik

14.09.1992 - Dokumentnr. 24509 - Eikeringjødøde

Bestemøese om teltstasjon/utskik

02.12.1996 - Dokumentnr. 20649 - Villkø i

kjøpekontrakt

Gjøder denne eigsbeholden med lte

29.01.1992 - Dokumentnr. 2647 - Regjering av

grunn

Denne matilkeholdet opprettes fra:

Knr 3201 Gnr 105 Brnr 6

23.05.1991 - Dokumentnr. 25265 - Møtebeve

29.01.1992 - Dokumentnr. 2652 - Best. om

alkonstret

Rettighetshølder i Knr 3201 Gnr 105 Brnr 56

Med flere bestemøese

29.01.1992 - Dokumentnr. 2652 - Best. om

alkonstret

Rettighetshølder i Knr 3201 Gnr 105 Brnr 51

Med flere bestemøese

29.01.1992 - Dokumentnr. 2654 - Best. om gressjø

parkering

Rettighetshølder i Knr 3201 Gnr 105 Brnr 54

Med flere bestemøese

Ferdigteessbrukstilbeboe

Det er utstedt ferdigteess på eendommen dæst

31.08.1988

Ferdigteessbrukstilbeboe dæst

31.08.1988

Ve, vann og avløp

Offentløge ve, vann og avløp

Regjølning og arealpløene

Eendommen ligger et område regjølert til

boligformål. Regjølningssplan S2497

Kopi av regjølningsskilt og regjølningssbestemøese

kan sees hos megler.

Adgjøg til utløese

Med oppkjøping fra styret er utløese tilløet for utløet 3 å, desom andeese selv eller person nevnt i Borettslagetsvers § 5-4 (1) nr. 2 har beboelt eendommen minst ett av de to siste årene.

Leggømt

Borettslaget har leggømt i andelen for oppdill 2 6 (følger gjens grunnbeløig). Partiet beboer borettslagets krav på felleskostnader samt ande krav borettslaget måtte få mot andeeseen. Kommunen har leggømt i eendommen for fordrøde krav på eendomsiskatt og kommunale avgifter/gølyer.

Kommentar be- og drøvelitt

Det er like be- og drøvelitt på eendommen.

Kommentar kosepsjon

Even av eendommen er kosepsjonsskilt.

Kommentar utløese

Det er like utløese på eendommen.

Kontraktssgrunnlag

Salg- og betalingsmåte

Eendommen skal overføres til kjøper i løst med det som er antatt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppnevne, lisensavspjort 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 uansett om kjøper har lest dokumentene. Alle ribesesenter opprundes til å undersøke eendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, for bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangler i ne kjøper buds blitt kjent med ved undersøkelse av eendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger utklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsnegele eller en fagkyndig for det legges inn bud.

Kjøper kan kreve at eendommen er i henhold til antatt. Hvis det ikke er antatt noe særskilt, kan eendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente at det blir antatt. budlegges såles type og språke lisensat. Det samme gjelder hvis det er hold tilbake eller gitt unnlige opplysninger om eendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysninger har innvirkning på antatt. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje på kjøper regne med, og det kan anbefales enkelte forhold eller overtales som gjør utbedringer nødvendige. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innefor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boliger 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 godtar at kjøperen ikke la rett på opplysningen. (Jf. anbudningslover § 3-3(2)).

Ved beeping av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egentid). Egentid kommer først på tale når det er korstatert mangel ved eendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, (j. ahl, § 3-4, første ledd 2. pkt., Ahl, § 3-3(2) første, og hvor utl. et innvorders ansvar i kaskisesses som en mangel vurderes etter ahl, § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp mener kjøp av eendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsaktivitet.

Med mindre annet er antatt forutsettes det at kjøperen må lukket omkostninger er innbetalt og disponibelt på megjeforetakets klientkonto innen overtalesse.

Overtalesse

Overtalesse etter nærmere antatt med selger.

Dersom annet ikke antales, sendes skjøtet hjemmelokumentet for fagkyndig etetkont av overtalesse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere opprundes til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eendommens hjemmeside på ahl.no, ved å bruke «i bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, sendt ikke budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eendomsnegele skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderestille bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 neste viledag, etter siste anonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid for konkurrerende buds akseptfrist utløper. For uting henvises til forbrukerinformasjon om budgivning) salgsoppnevne. Opplysninger er opprundes til å ikke ta inn bud direkte fra budgiver, men å henvis budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få hovedet kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgiver kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere opprundes til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eendommens hjemmeside på ahl.no, ved å bruke «i bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, sendt ikke 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. Opplysninger er opprundes til å ikke ta inn bud direkte fra budgiver, men å henvis budgiver videre til megler.

Opplysninger i salgsoppnevne er godkjert av

selger. Alle ribesesenter opprundes i budet til godkj budskjøpelse av eendommen, gjerne sammen med fagkyndig for bud inngis.

5 500 000 Prisantydning

202 000 Andre av tilleggsløst

5 700 000 Pris inkl. tilleggsløst

Omkostninger

7 200 Budgjiverforforskning - ten års varetid (eigefitt)
2 800 Budgjiverforforskning Help Plus- ett års varetid (eigefitt)
240 Partestest kjøper
500 Tinglysingsgebyr hjemmeloverføring
500 Tinglysingsgebyr partebokument

1 240 Omkostninger bokst

8 440 (med Budgjiverforforskning - ten års varetid)

11 240 (med Budgjiverforforskning inkludert ett år med Help Plus)

5 700 240 Totalpris inkl. omkostninger

5 700 440 Totalpris inkl. omkostninger (med

Budgjiverforforskning - ten års varetid)

5 700 240 Totalpris inkl. omkostninger (med

Budgjiverforforskning inkludert ett år med Help

Plus)

Omkostninger kjøpers del

kr 1 240

Betalingsbetingelse

Med mindre annet er antatt forutsettes det at kjøperen må lukket omkostninger er innbetalt og disponibelt på megjeforetakets klientkonto innen

Tilstandsrapport

📍 Gamlelinja 61 B, 1254 OSLO
 📖 OSLO kommune
 # gnr. 185, bnr. 60
 # Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 19.03.2024 Rapportdato: 05.04.2024 Oppdragsnr.: 11838-2460 Referansenummer: QZ1050

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



! Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

overlevere. Kjøpesummen skal motsettes fra norsk finansstatistikk og/eller fra kjøpes egen konto i norsk finansstatistikk.

Hittilnæringsplene
 Megeir har plott til å gjennomføre kundetilbak. Hvis kjøper ikke bidrar til å megeir for gjennomført kundetilbak, og dette trosser til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, risikofølger kjøper ansvar. Etter 30 dager er risikofølger vesentlig. Dette er selger rett til å beve og gjennomføre dekningslag for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
 Personopplysningsloven behandles i samsvar med personopplysningsloven.

Boligsalgstjenestene
 Selger har tegnet boligsalgstjenestene som dekker selgers ansvar etter avtaleingen begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en epepeklaring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligsalgstjenestene
 Vedlagt i selgesoppsett følger informasjon om Boligsalgstjenestene Plus og Boligsalgstjenestene for HEDP Forsikring AS. Boligsalgstjenestene er en reitstjenestene som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de reite fem årene. Boligsalgstjenestene Plus har samme dekning som boligsalgstjenestene, med tillegg av fullverdig advokatbistand på vilkåre-rettssaker i privatret. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiale eller på hjelp.no. Det gjøres oppmerksom på at boligsalgstjenestene kan tapes av forbruker. Megeirforetakets motpart 4

2014-2015-2016 i kostnadsoppgjøret, ansvaret av boligkjøper, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligsalgstjenestene Plus.

Megeir vedlegg
 Det er antatt prisprovisjonsansvar (basert på 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret). Tillegg er det antatt at oppkjøper skal dekke tilretteleggingstjenester kr 21 990,-, oppgjørstjenester kr 6 990,- og visninger kr 2 990,-. Megeirforetakets forbruker på å få dekket utarbeide utlegg i henhold til oppgjørstjenester totalt kr 10 940,-. Utleggene omfatter innlysning av partebokument med utdraget, utlegg opplysninger forutsetningsvis, eieskiftebegjær til foretakslover og lisens megeircenter. Dessuten beredt ikke kommer i stand eller oppdrags taks opp, for megeir klar på å få dekket utlegg stort kr 2 490,- per time for utdelt arbeid, oppdatert begrenset til kr 24 900,-, samt utarbeide utlegg og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Opplysningsvesen
 Simon Dag Lam Nguyen
 Eieendomsregulering
 simon.nguyen@akti.no
 TF: 908 19 698

Ansvarlig megeir
 Teoline Jakobsen
 Eieendomsregulering
 teoline.jakobsen@akti.no
 TF: 450 00 226

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michsens gate 2
 0550 OSLO
 TF: 228 71 191

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

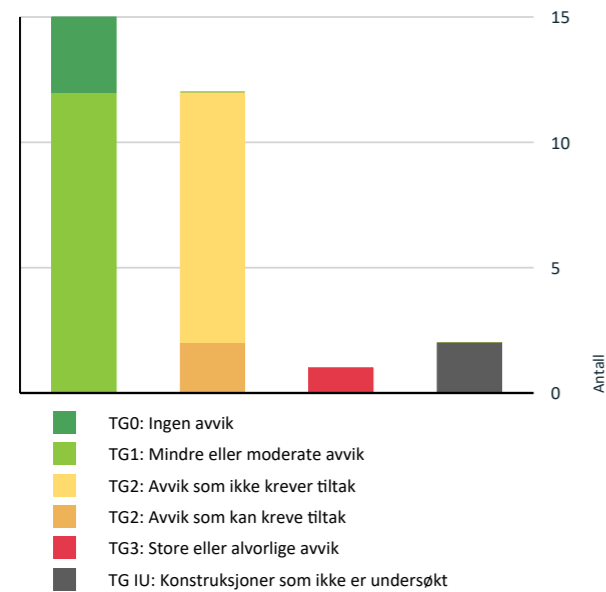
[Gå til side](#)

Tomannsbolig + utvendige boder

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Den opprinnelige boden i U.etg. er ombygget til ett innredet rom. Det er fjernet en vegg i entre.

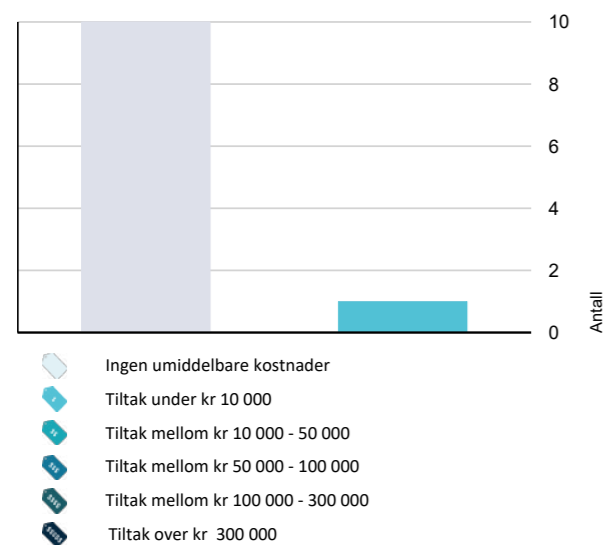
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Gamlelinja 61 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besøkt med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig + utvendige boder

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG + UTVENDIGE BODER

Byggeår
1984

Tilbygg / modernisering

2021	Diverse oppgradering	Første etasje oppussing: byttet alle innerdør, byttet parkett, malt vegger, lagt fliser ved inngangen (utført i egen regi)
2023	Diverse oppgradering	Underetasje oppussing: byttet innerdør, ny vegg ved trappen, malt vegger (utført i egen regi). Installert vindu i et lite rom (utført av Granda AS)
2024	Elkontroll	Det er utført elkontroll i regi av Proff Elektriker AS

UTVENDIG

Bygning generelt

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkkonstruksjon belagt med liggende kledning. Etasjeskille i boligen fremstår i trevirke. Yttertak i saltakkonstruksjon, teknet med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Årstall: 1984

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Dører

Entrédør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Terrassedør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe fuktskade i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør fungerer tilfredsstillende. Oppgradering av terskel bør påberegnes, innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.32m². Gulvet er belagt med behandlede terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 0,96m. Det er platting på siden av terrasse på 5,7m².

Adkomst til terrasse fra inngangsparti, med gulvareal på ca.21m². Gulvet er belagt med behandlede terrassebord.

Høyde på rekkverk ved balkonger/terrasser, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp fremstår med trinn og rekkverk i behandlet trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen er på ett fellesareal, det er naturlig at kostnad dekkes av BRL.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Yttertaket er innvendig teknet med sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert eldre fuktskjolder i takplater rundt ventilasjonskanal på kaldtloft, det er også registrert soppsporer i noen takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påberegnes oppgradering av rørføring, samt vasking av soppsporer i takplater.

INNVEDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett, laminat og fliser. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og tapet. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater. Tak høyde i leiligheten er målt opp mot 2,39m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen fremstår med etasjeskille i tre, Samt støpt dekke mot grunn. Overflater er sjekket med nivelleringslaser. Flere rom i hvert plan ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i hovedsoverom. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Radon

Det er i følge styret ikke utført radonmålinger av blokk/leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Utforede vegger mot terreng, er belagt med plater. Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner. Det fordi det kan være vanskelig, å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Det er foretatt hulltaking mot yttervegg, ingen unormale verdier ble målt.

Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med malte vanger og trinn i tre. Det er rekkverk med spiler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjon testet på befarings, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringsen. TG settes ut i fra at opplysninger fra eier stemmer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge opplysninger fra tidligere salg opplyst å være fra 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av bad, kun ett angitt årstall i tidligere prospekt. Sluket under dusjkabinett er originalt fra byggeår.

Badet er oppgradert/bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert. Det anbefales dagens bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrengning i veggkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid, samt sprekk i enkelte fliser. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det anbefales dagens bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrengning i gulvkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert under dusjkabinett. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket er av eldre type, det er observert rustdannelse på skruer i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skruer i sluk må skiftes, tilstand med sluk/membran bør sjekkes ved skifte av skruer i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning og garnityr fungerer som normalt, det er ingen behov for tiltak pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tak i innredet rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatterier. Lys under overskap, ventilator med utkast. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro, vinskap og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

SPELALROM

U. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: Malte plater på vegger, samt fliser på gulv. Innredning og garnityr fremstår med: Servant, overskap, lys og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken: Vanntilførsel med forkrommede rør.

Bad: Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Wc: Skjulte vannrør til installasjoner.

Hovedstoppekran: Kran er plassert i skap i innredet rom, kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av vanntilførsel bør på beregnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekran plassert på innredet rom i U.etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,
samt mekanisk avtrekk fra ventil på wc og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.
Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.
Det anbefales el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

Ja Det er ikke fremvist noe samsvarserklæring for det elektriske anlegget i leiligheten.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er utført Elkontroll av anlegget datert 02.04-2024, arbeidet er utført av Proff Elektriker AS.

TG2 settes ut i fra alder på deler av anlegg med originale skrusikringer, samt opplysninger fra Elkontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Tomannsbolig + utvendige boder

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. Etasje	50			50	38		50
1. Etasje	52			52	21		52
Utvendig bod		6		6			6
SUM	102	6			59		108
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Stue/kjøkken, Spisestue, Toalettrom, Innredet rom		
1. Etasje	Entré, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Utvendig bod			Bod

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 5,7m². Bodarealet utgjør til sammen 6m² i BRA-E.

Terrasse i U.etg. er på 32m², platting på siden er på 5,7m². Platting og terrasse i U.etg. er avrundet til 38m² i TBA. Terrasse ved inngangsparti og rundt bod utgjør ca.28m², deler av terrassen på bortside av bod brukes også av nabo. Denne delen ansees som ett fellesareal og er ikke medregnet i TBA. Terrasse for 1.etg. beregnes til ca.21m².

Det er adgang til lagringsloft via nedfellbar trapp i entre, gulvarealet er målt til 14,5m², takhøyde er på 1,37m. Arealet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Den opprinnelige boden i U.etg.
er ombygget til ett innredet rom.
Det er fjernet en vegg i entre.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig + utvendige boder	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Alona Dushyn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	60		0	46061.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamlelinja 61 B

Hjemmelshaver

Gamlelinja Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/GAMLELINJA BORETTSLAG	948288923		Obos	Alona Dushyn og Oleksandr Dushyn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en halvpart av tomannsbolig, som går over to plan. Boligen består av: 3 soverom, bad som er flislagt på gulv og vegger, adkomst til terrasse fra stue og rundt inngangsparti. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er utvendig bod med lagringsplass, samt lagringsplass på kaldtloft. Det følger garasjeplass i felles anlegg, med tilkoblet lader for elbil.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Bygge tegninger	20.03.2024		Gjennomgått	3	Nei
Kundeskjema	15.03.2024		Gjennomgått	5	Nei
Elkontroll rapport	03.04.2024		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QZ1050>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alona Dushyn	Oleksandr Dushyn
Gateadresse	
Gamlelinja 61B	
Poststed	Postnr
OSLO	1254
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Borettslaget står for husforsikring. Det er også privat husforsikring hos if.no.
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AD, OD

Document reference: 1006240040

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

Det var feil knyttet til ventilasjon så var den oppdatert og rørene til radiator var byttet til ny pga av alder. Alt var dekket og fikset av borettslaget.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Ventilasjonsrør var koblet til ventilasjonsventil på nytt og ble gjort ekstra isolering av rør på taket (Christianiagruppen) Det var også anbefalt å øke mellomrom mellom dørterskel og dør i våtrommet. - Byttet rørene til radiatoren (Frøiland Bygg)

 Arbeid utført av

Christianiagruppen og Frøiland Bygg

- 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
 Beskrivelse

Jeg vet fra tidligere eier at det var drenering-skade i 2017 i underetasje som var fikset med ny drenering og oppussing i den forbindelse. Det var ingen problemer i den tiden jeg eide huset.
--
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

02.04.2024 utført elkontrollen av Proff Elektriker AS: ingen utbedring behøves, avvik utbedret. - i 2017 Elektrikeri byttet ut det elektriske anlegget i hele underetasjen (utført av Christiagiagruppen). - i 2022 byttet stikkontakter og brytere på førsteetasje under oppussing, unntatt våtrom (utført av fagfolk uten firmatilknytning). - i 2023 byttet stikkontakter og brytere på underetasje under oppussing, unntatt kjøkken (utført av fagfolk uten firmatilknytning)

 Arbeid utført av

Proff Elektriker AS

 Filer
[Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon \(NEK405\).pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Document reference: 1006240040

- 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
 Beskrivelse

Borettslaget har en avtale med Smartly, og det er ikke anledning til å velge type ladestasjon eller system selv, alle beboere må forholde seg til denne avtalen

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

- montert et vindu i rommet under trappen i 2023 (utført av fagfolk fra Granda AS) - bygget ny terrasse som forbinder trapp og underetasje terrasse (egeninnsats) bygget nytt gjerde foran inngangen og plantet gress langs den(egeninnsats)
--

 Arbeid utført av

Granda AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

Document reference: 1006240040

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

Nei Ja

Document reference: 1006240040

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006240040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alona Dushyn	3fe2172dc4912b0548a1e35 71da2381ba085315c	04.04.2024 08:53:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oleksandr Dushyn	233aef37567cee04fd9498a 221282af522ac92d0	04.04.2024 08:28:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240040

- 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>

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

7670388

521/1104

06.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.03.2024.

Boligselskap: 521 Gamlelinja Borettslag
Organisasjonsnr: 948.288.923
Andelseier: Oleksandr Dushyn Alona Dushyn
Leieobjektnr: 1104
Adresse: Gamlelinja 61 B, 1254 OSLO
Andelsnummer: 103
Borettsinnskudd: kr 277.800,-
Hjemmeside: <http://www.gamlelinja.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 2364128.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 3% fom 01.01.24 og 3 % fra 01.07.24. Gjelder kat 001 felleskostnader.
- Boligselskapets hjemmeside <http://www.gamlelinja.no/>
- Borettslagets lån i Eika ble refinansiert til Handelsbanken i mai 2016. Det nye lånet i Handelsbanken på opprinnelig kr 49.000.000 løper som et annuitetslån og er avdragsfritt frem til 01.03.2023. Innfrielsesdato er 01.03.2053.
- Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å godkjenne andelseiers søknader om skifte til heve/skyvedør i forbindelse med rehabiliteringen, til å godkjenne innsetting av vinduer på gavl i forbindelse med rehabiliteringen, under forutsetning av at vinduene er i henhold til bygningsgrammatikken, at det foreligger skriftlig aksept fra berørte naboer og at vinduene forøvrig tilfredsstillende alle offentlige krav.
- Merknaden for disse tiltakene utover standardleveransen må bekostes av den aktuelle beboer. Det er redegjort for arbeidene i innkallingen.
- Tilbygg, terrasser etc som er godkjent av styret er godkjent under forutsetning av godkjenning fra plan og bygningsetaten. Ved salg bør ferdigattest/godkjenning fremlegges. Det viser seg at enkelte har bygget ut uten godkjenning fra Plan og Bygningsetaten.
- Det er individuell måling for fjernvarme, avregning skjer ved fakturering direkte fra Hafslund fjernvarme.
- Alle leiligheter har enten garasje plass eller biloppstillingsplass. Det er venteliste for ekstra parkeringsplass. 84 av parkeringsplassene har oppgradert infrastruktur til el-bil. De som ønsker å

anskaffe seg en El-bil må melde fra til styret i god tid, slik at ytterlig tilrettelegging kan finne sted. Kostnaden for etablering av ny ladestasjon dekkes av andelseier selv.

- Styret fikk godkjenning på GF 2018 å opprette ytterligere El-bil plasser. Full oppgradering av det tekniske anlegget slik man får et anlegg som på en trygg og forskriftsmessig legger til rette for den økte kapasiteten brl kommer til å trenge i årene som kommer. Dette inkluderer nye skap og innhold. De kables også opp til 84 plasser fordelt på 13 på taket 26 i den lille og 45 i den lange garasjen. Kostnaden for etablering av ny ladestasjon dekkes av andelseier selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987162700A		47.824.787,-	29 år 1 md.	12		Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.929,- pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.107,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	822,-	13.168,-	26.530,-	282.312,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBAN-83987162700	281.345,-	1.653,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Styrommet Gamlelinja Borettslag Gamlelinja 39 C, 1254 OSLO, e-post: gamlelinja@styrommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

VEDTEKTER

for Gamlelinja Borettslag org nr 948288923
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.2006 med endringer
vedratt på ekstraordinær generalforsamling den 11.06.2009, ordinær generalforsamling
06.05.2010, 04.05.2011, 02.05.2012, 21.05.13, 06.05.2014 og 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets 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 ledes 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) 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.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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).

4-3 Bygningsmessige arbeider

Alle bygningsmessige tiltak på eiendommen skal godkjennes av styret i borettslaget og Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune dersom gjeldende kommunale byggeforskrifter krever det.

(1) Påbygging av rekkehusene

For påbygging av rekkehusene gjelder ”mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for borettslaget”, vedtatt av Plan- og bygningssetaten (Pbe) den 12. juli 2004. Planen finnes i sin helhet på borettslagets hjemmeside.

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

- (2) Veiledning for bygningsmessige tiltak i Gamlelinja Borettslag skal følges for ovennevnte tiltak. Veiledningen finner du på borettslagets hjemmeside.
- (3) For andre bygningsmessige tiltak henvises det til Husordensreglenes punkt 2.
- (4) Alle bygningsmessige tiltak som en andelseier lar utføre i henhold til vedtektenes punkt 4-3, skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter. Blir det ved kontroll oppdaget at tiltaket ikke er forskriftsmessig gjennomført, har styret fullmakt til å pålegge andelseier å rette opp alle feil og mangler i tiltaket for andelseiers kostnad og risiko. Dette gjelder selv om det er en tidligere andelseier som har gjennomført tiltaket.

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, radiator fra og med kobling over gulv,

vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, innvendige stoppekraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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.

(9) Andelseier har selv vedlikeholdsplikt for verandaer, terrasser, uteboder, gjerder og lignende, som er utbygget i forhold til den opprinnelige leiligheten, og som ikke fører til økning av leilighetens boareal, og som det således ikke betales økt husleie for.

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 § 5-19.

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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Laget skal ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer, samt 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

HUSORDENSREGLER for Gamlelinja Borettslag

vedtatt 12.06.86
med endringer den 28.09.89, 08.06.95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012, 06.05.2014,
02.05.2017, 11.04.2019, 12.04.2023 og 14.04.24.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt om avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

1. Alminnelige husordensregler

- 1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.
- 1.2 Fasadeendringer samt oppsetting v permanente flagstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantennetillates ikke oppsatt.
- 1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.
- 1.4 Eter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det setes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:
 - skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.
 - gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.
 - planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplantning skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

- 1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting v gjerde, platting, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

- 1.6 Terreng høyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

- 1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

- 1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

- 1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

2. På- og ombygging av enheten

- 2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt v styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som må gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

- 2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

- 2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

3. Regler for ro i borettslaget

- 3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

- 3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

- 3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

4. Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar

- for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

5. Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjernes umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.2 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsaker skader.

5.3 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.4 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

6. Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen av borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkingsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning av bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

- 6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.
- 6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.
- 6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.
- 6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:
- 6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.
- 6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillate hastighet gangfart.
- 6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.
- 6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.
- 6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.
- 6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.
- 6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

7. Overlating av bruk, framleie

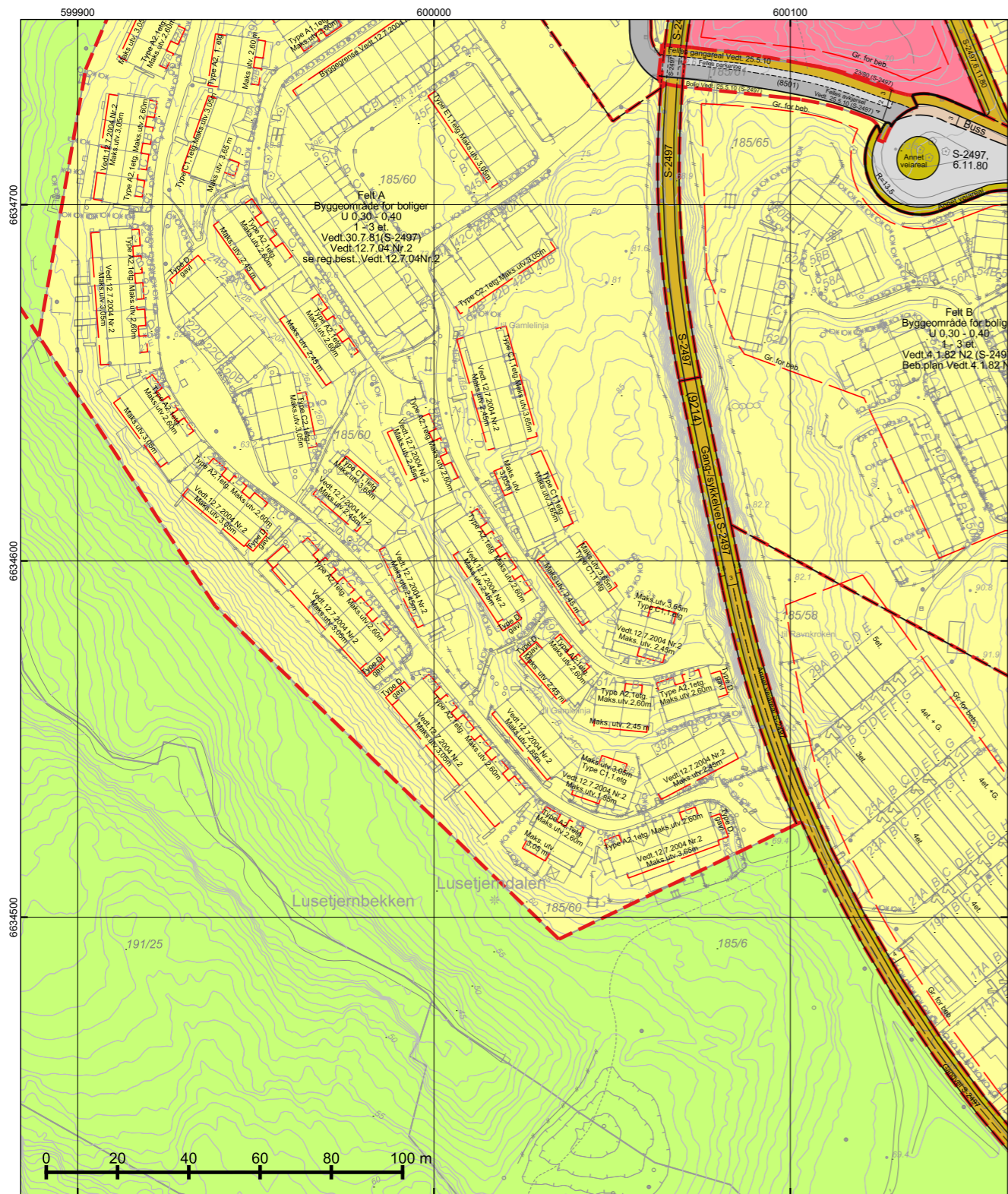
- 7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.
- 7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.
- 7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten å måtte søke godkjenning til styret.

8. Ansvar

- 8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.
- 8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som må oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

9. Diverse

- 9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.
- Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.
- 9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
- 9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.
- 9.5 Styret kan fatte vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.



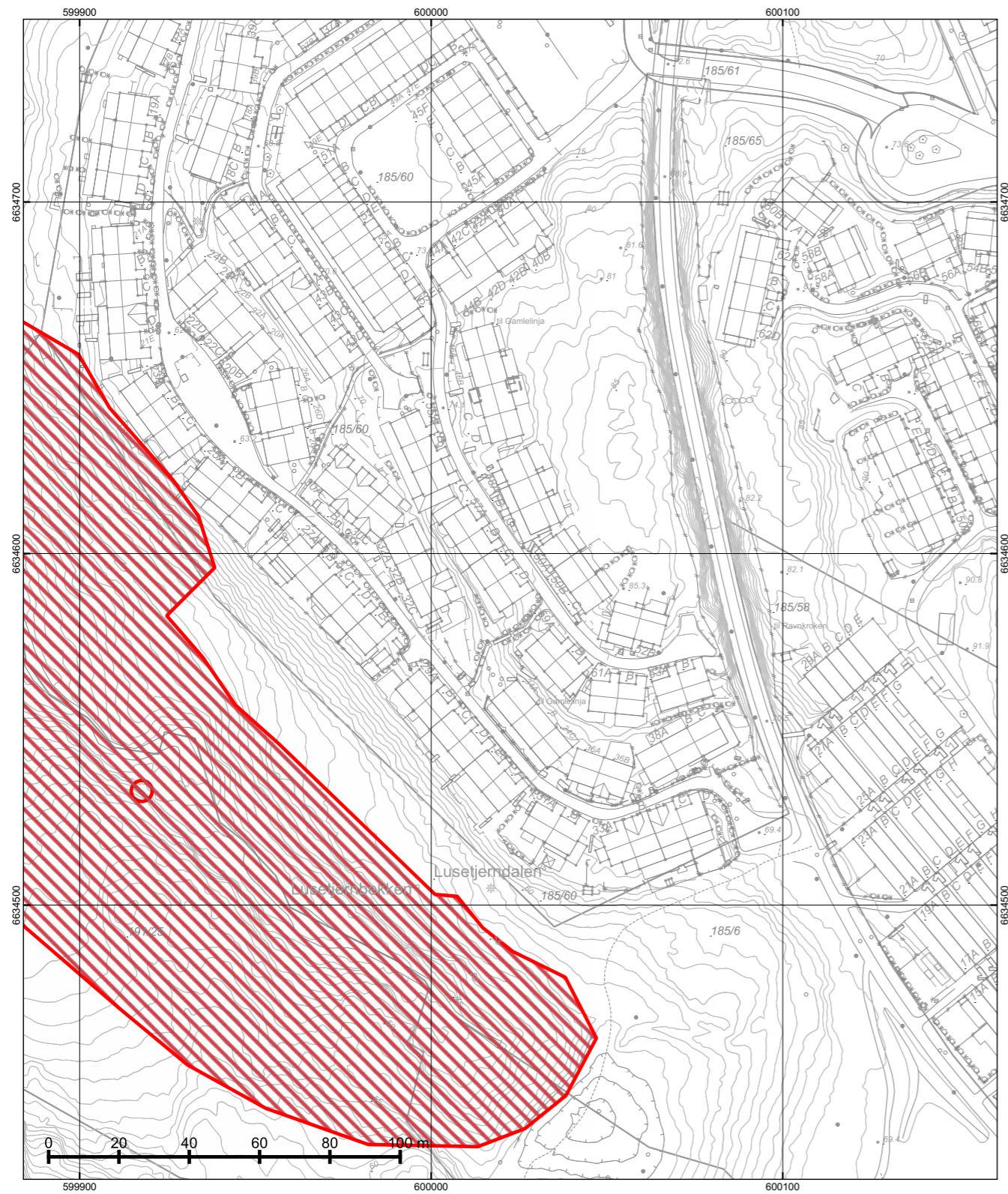
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 71 - Felles parkering
 - 73 - Felles gangareal
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-
- 70 - Felles avkjørsel
 - 71 - Felles parkering
 - 73 - Felles gangareal
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 324 - Veigrunn under bru
 - 913 - Formåavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
-
- Plangrense (gammel lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Beregnet senterlinje veg
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 06.03.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 319253/ 86486387	Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV	
	Adresse: GAMLELINJA 61B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 185/60			

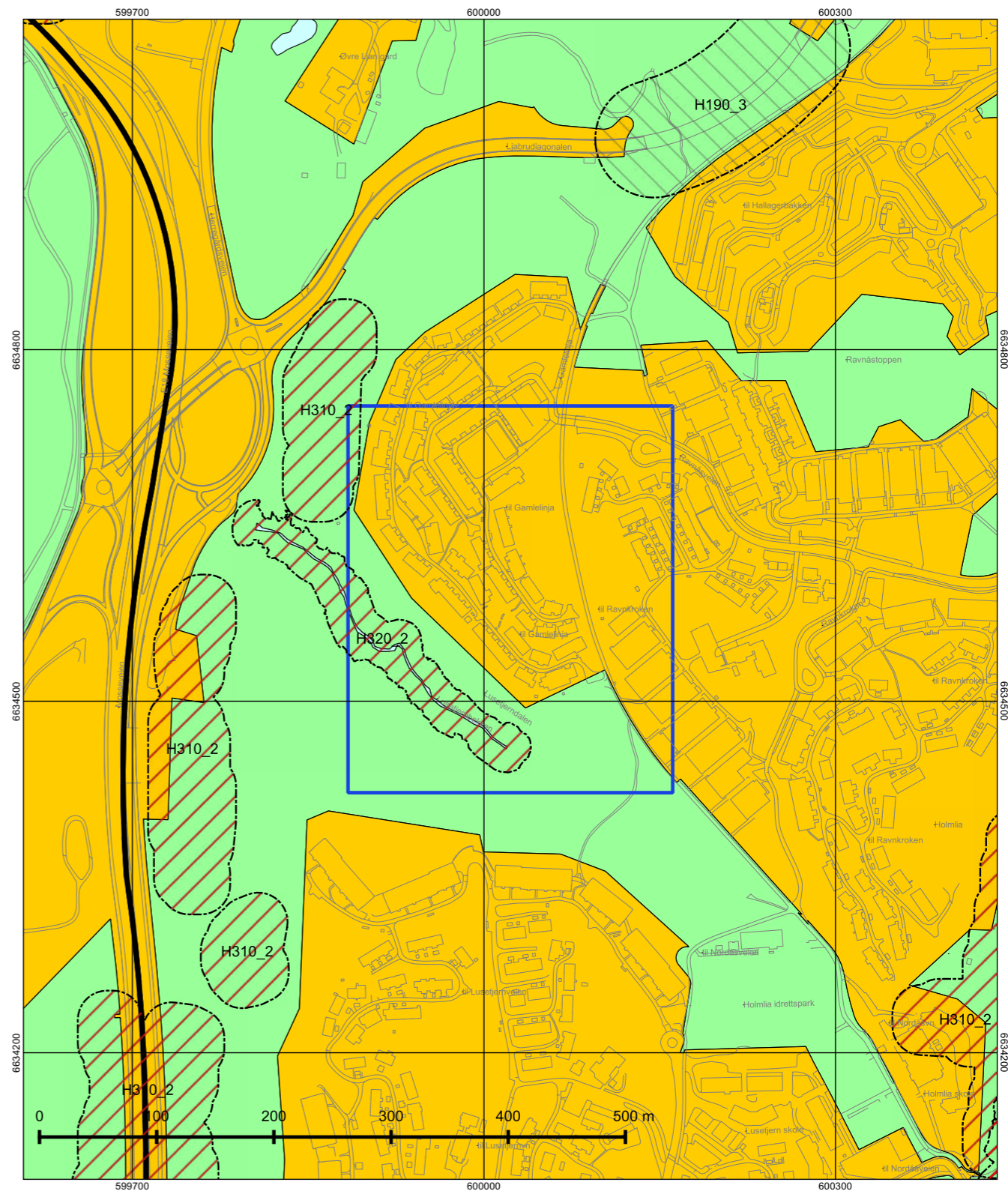


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 06.03.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 319253/ 86486387	Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV
Adresse: GAMLELINJA 61B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/60	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 06.03.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 319253/86486387
 Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030
 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262
 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>
 Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.
 Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
 Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig bygninger, friområder, trafikkområder, trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198001611](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
 Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt. 12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
 Se endring i § 2 og § 3 i vedt. 24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
 - felt A - cote 87
 - felt B - cote 93
 - felt C og E - cote 100
 - felt D - cote 93
- b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.
- c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

- a) Barnehage og barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
- b) Sykehjem. Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m². Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt, 0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.

- a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m² og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m². Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
- b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.

På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

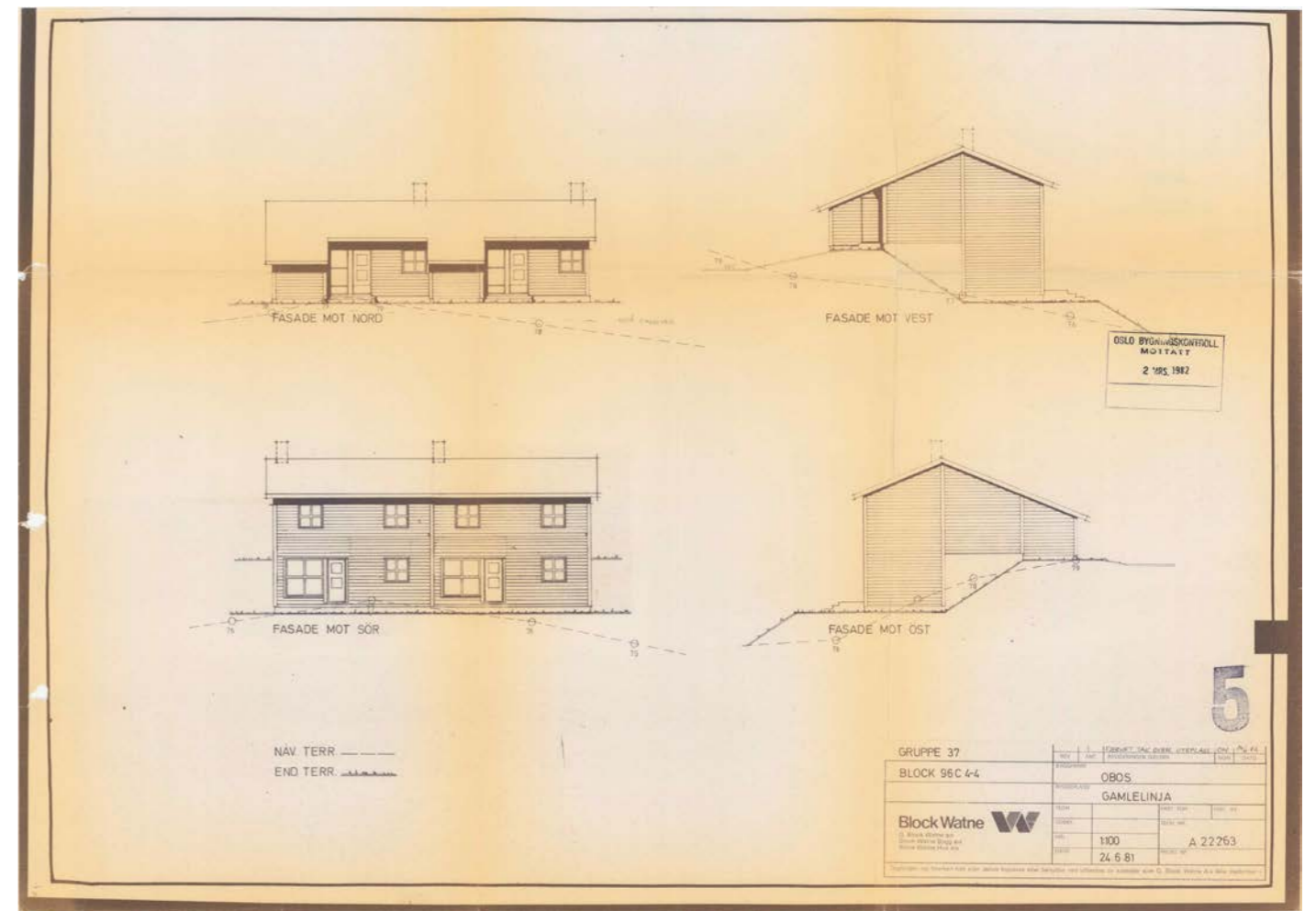
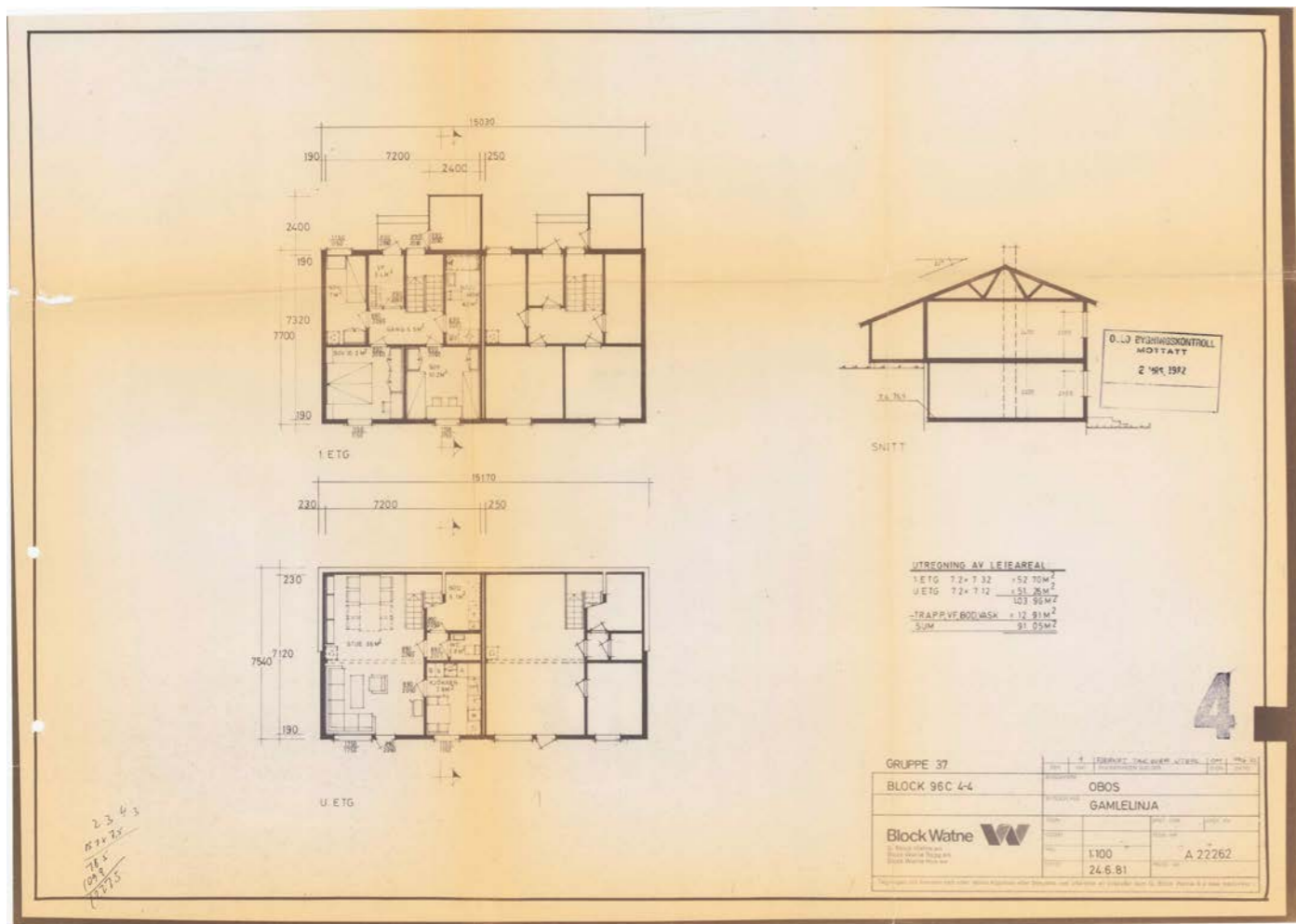
Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).

Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden. Utelagring må ikke finne sted.





Oslo, den 31.8.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.185, bnr.60, Gamlelinja 61 A,B.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder

G. Block Watne AS, Pb 5282 - Majorstua, 0302 Oslo 3.

Ansvarshavende

Avd.ing. Knut Nygaard, c/o G. Block Watne AS, Pb 5282 - Majorstua,
0302 Oslo 3.

Journalnr. 81/3404

Avsluttende synsforretning

18.1.1988

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamlelinja Borettslag

Organisasjonsnummer: 948288923

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. april kl. 18:00 til 14. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. april 2024, Holmlia Sportsklubb lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Thorud (OBOS) velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Elin Kurverud og Leif Magne Torstensen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Utleie av to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste

Fremmet av: Oda Heier

Jeg foreslår at styret utreder muligheten for å reservere to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste.

Som en del av det grønne skiftet har bildeling blitt et voksende tilbud til folk som ikke eier egen bil. For at bildeling skal bli en attraktiv tjeneste, trenger man biler tilgjengelig - og gjerne så nær hjemmet som mulig. Flere borettslag leier ut parkeringsplasser til biler fra en slik tjeneste (det finnes flere tjenester - Otto, Bilkollektivet, Hyre, mm.). En delebil kan, i følge Transportøkonomisk institutt, erstatte bruken av opp til 15 privatbiler. Otto tilbyr bildeling eksklusivt for beboere av et borettslag, mens bilkollektivet lar alle sine biler være offentlig tilgjengelige.

Det er flere beboere i borettslaget som ikke eier egen bil (undertegnede inkludert), og å ha muligheten til å leie en bil som står på borettslagets parkeringsplass, ville vært attraktivt.

Å gi plass til en bildelingstjeneste vil i praksis bety å avse parkeringsplasser fra gjesteparkeringen. Dette vil nok ikke merkes i det daglige, men ved enkelte festdager i året kan gjesteparkeringen blir full. Mangel på parkeringsplasser kan da kompenseres ved at tilreisende gjester kan få parkere på andre beboeres parkeringsplass dersom dette kommuniseres i forkant (f.eks i facebook-forumet).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken om utredning godkjennes.

Forslag til vedtak:

Forslag om å utrede mulighet for å leie ut parkeringsplasser til en bildelingstjeneste, godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Styrerommet

Fremmet av: Anne Margrethe Hovland-Pye

Håper virkelig at styrerommet kan bli brukt til felles glede for hele borettslaget. Skjønner det har vært tilgjengelig før. Borettslaget gjør mye for barn og barnefamilier, men jeg tror bl. a styrerommet kunne være til glede for pensjonister hvor de bl. a kunne møtes på lesesirkel etc Tror også mange barnefamilier kunne trenge det til bursdager

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken om utleie av styrerommet godkjennes.

Forslag til vedtak:

Åpne styrerommet til felles bruk for borettslagets medlemmer

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Snømåking og rydding av fellesområder

Fremmet av: Martin Rijken

Igen ble det så mye snø at ikke engang varmekablene i trappen greide å smelte det Etter brøytetraktoren lå det i tillegg høye og kompakte snøvoller som sperrer for trappen, for søppeldunkene og postkassene og foran inngangene våres (også hos eldre nabo på som ikke kommer seg ut engang. Jeg er sikker på at søppelbilen hadde kjørt forbi på fredag. Det var bare jeg som måket unna, er 71 og har heldigvis god kondisjon.

Forslag:

- Styret kontakter vaktmesterselskap umiddelbart ved mye snøfall, allerede ved værmeldingen tre , fire dager før om slike værforhold: vil de ha kapasitet til å brøyte og rydde, måke felles områder , der hvor brøytetraktoren ikke kommer til. Med eventuelle tidspunkter som beboere får informasjon om.

- Har vaktmesterselskap ikke tid å brøyte og rydde fellesområder for snø innen rimelig tid (som vi må fastsette hva er) så må borettslaget ha tilgang til et team frivillige som da får denne jobben mot kompensasjon, betaling slik at det også gjøres litt lystbetont. Dette er en tung jobb hvor det alltid er folk som blir rammet av hjerteproblemer og hekseskudd.

- Eldre og beboere med helseplager eller handikap som ikke kan måke inngangen og frem til døren må markere dette tydelig. De nærmeste nabo vet allerede om disse men noen kan plutselig bli syke.

- Hvis styret mener og forlanger at beboere skal gjøre denne tunge og krevende jobben gratis så må de informere om dette

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 84

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. En "El-sertifisering,, av hver husstand. Alle skal ha overspenningsvern!

Fremmet av: Martin Rijken

Det ble innført et absolutt krav til installasjon av overspenningsvern i alle nye elektriske anlegg fra og med 2012. Det er ikke lenger tillatt med skrusikringer i nye boliger. Imidlertid finnes det noen direkte krav om å skifte ut gamle sikringsskap. HAR MAN ET SLIKT, TYDER DET ALLIKEVEL PÅ ST DET ELEKTRISKE ANLEGGET BEGYNNER Å BLI GAMMELT! DA ER DET SANNSYNLIG HELLER IKKE TILPASSET DAGENS BRUK.

Forslag: For å unngå brann i våre rekkehus, som er bygget så tidlig (2008?) at det ikke fantes krav om skillevegger og etasjeskiller i betong, heller ikke krav om automatsikringer og overspenningsvern, foreslår jeg at styret allikevel innfører/ skjerper dette kravet om overspenningsvern hos oss.

- Jeg foreslår at styret organiserer at hvert eneste husstand får besøk av elektriker som kontrollerer alle sikringsskap og registrerer der det mangler overspenningsvern og fortsatt skrusikringer og alt for få kurser ift dagens bruk. Som rapporteres til styret.

- denne kontrollen skal være forplikter men gratis slik at ingen vegrer seg pga denne kostnaden. Minstekrav er overspenningsvern!

- Ved mangel får beboer beskjed fra styret med anmodning om utbedring med en viss frist.

Jeg håper på og oppfordrer til raskest mulig igangsetting av dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes. Dette er i dag beboers ansvar og vil medføre store ekstrakostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 80

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag til nye husordensregler - innledning og kapittel 1

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Innledning er helt ny sammenlignet med eksisterende husordensregler.

Kapittel 1 har mange oppdateringer på språk og formuleringer. Noen paragrafer er også flyttet på internt i kapittelet og i husordensreglens øvrige kapitler.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 1.4 er en presisering av nåværende 1.6 og strammer inn noe på hva en kan gjøre på delelinjen mellom bruksretter
- Den nye paragraf 1.5 inneholder en makshøyde for beplantning som er i tråd med øvrig regelverk.
- Den nye paragraf 1.6 hensyntar nå også overvann.
- Den nye paragraf 1.7 presiserer at teksten ikke er uttømmende, da den henviser til permanente og semi-permanente oppføringer på bruksretten
- Den nye paragraf 1.8 gir en innstramning på hvem som kan felle trær og prosedyren for dette.

Den nye innledning og kapittel 1 vil da se slik ut:

Husordensregler for Gamlelinja borettslag

vedtatt 12.06.86

med endringer den 28.09.89, 08.06. 95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012, 06.05.2014, 02.05.2017, 11.04.2019 og 12.04.2023.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt som avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

Kapittel 1 - Alminnelige husordensregler

1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.

1.2 Fasadeendringer samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.

1.4 Etter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det settes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:

- skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplantning skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting av gjerde, platting, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

1.6 Terreng høyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

Innledning og kapittel 1 vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag til nye husordensregler - kapittel 2

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittel 2 har mange oppdateringer på språk og formuleringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 2.2 inneholder en presisering om at alle bygningsmessige tiltak skal godkjennes av styret før de iverksettes

Det nye kapittel 2 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 2 - På- og ombygging av enheten

2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt av styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som måtte gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 2 vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forslag til nye husordensregler - kapittel 3

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert fra å være en sammenhengende tekst til å være fire ulike paragrafer. Innholdet er i all vesentlighet det samme, men språk og formuleringer er oppdatert.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 3.4 inneholder et forbud mot fyrverkeri som før var å finne i husordensreglenes første kapittel.

Det nye kapittel 3 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 3 - Regler for ro i borettslaget

3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 3 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Forslag til nye husordensregler - kapittel 4

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert for å stå i stil med husordensreglene for øvrig. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 4 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 4 - Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 4 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Forslag til nye husordensregler - kapittel 5

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet er omstrukturert, så det står i stil med husordensreglene for øvrig. Kapittelet er oppdatert på språk og formuleringer. Paragraf 5.1 i nåværende husordensregler er tatt ut. Paragraf 5.2 i de nåværende husordensreglene er i dette forslaget delt opp i to ulike paragrafer for å gjøre innholdet mer tilgjengelig. Det er ellers ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 5 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 5 - Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjernes umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.3 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsaker skader.

5.4 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.5 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at kapittel 5 godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 5 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Forslag til nye husordensregler - kapittel 6

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittel 6 er omfattende omstrukturert slik at det står i stil til husordensreglene for øvrig. Omstruktureringen er også gjort for å sikre at innholdet er lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er flere nye innholdsmessige endringer:

Helt nytt innhold:

- 6.1.3 er en helt ny paragraf som henviser parkeringsplassen til å gjelde oppmerket område
- 6.1.8 er en helt ny paragraf som forbyr røyking og tomgangskjøring i garasjene. Utover helsemessige og miljømessige hensyn til forbudet er det også et argument at disse aktivitetene kan utløse alarmsystemet i garasjene.
- 6.2.3 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

- 6.6 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

Det nye kapittel 6 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 6 - Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen av borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkingsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning av bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.

6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.

6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.

6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:

6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebeseøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillatte hastighet gangfart.

6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.

6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.

6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.

6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.

6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 6 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Forslag til nye husordensregler - kapittel 7

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapittelet har fått en helt ny paragraf og har ellers blitt omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig.

Helt nytt innhold:

- 7.3 er en helt ny paragraf som sikrer hjemmel for nåværende praksis om at en kan låne bort sin enhet i kortere perioder (med tydelig avgrensning på antall dager) uten å måtte søke styret

Det nye kapittel 7 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 7 - Overlating av bruk, framleie

7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.

7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.

7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten uten å måtte søke godkjenning til styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 7 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. Forslag til nye husordensregler - kapittel 8

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapitlet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 8 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 8 - Ansvar

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 8 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. Forslag til nye husordensregler - kapittel 9

Fremmet av: Styret i Gamlelinja borettslag

Kapitlet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er noen innholdsmessige endringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 9.2 inneholder en presisering om at konflikter skal løses på lavest mulig nivå, hvilket betyr at det må forsøkes å komme til enighet mellom naboer før en sak meldes til styret.
- Den nye paragraf 9.4 inneholder en presisering av gjeldende praksis i nåværende paragraf 9.4. Den nye paragrafen sier beboermøte skal avholdes 1 gang i halvåret mot at det i den gamle paragrafen står at det skal skje 2 ganger per år.
- Den nye paragraf 9.5 er bare en stadfestelse av styrets autoritet som er sikret av annet lovverk.

Det nye kapittel 9 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 9 - Diverse

9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.

Hvis dette likevel ikke hjelper kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.

9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene

9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.

9.5 Styret kan fatte vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

Kapittel 9 vedtas i sin helhet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

19. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år,

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Audun Westad

Følgende stilte til valg:

Audun Westad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Siglinde Maria Lunde

Karin Raanaas

Følgende stilte til valg:

Siglinde Maria Lunde

Karin Raanaas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne Helen Lund

Bjørn Erik Løken

Christine M. Sundt

Følgende stilte til valg:

Janne Helen Lund

Bjørn Erik Løken

Christine M. Sundt

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Huuse Fjøren

Følgende stilte til valg:

Morten Huuse Fjøren

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne Helen Lund

Følgende stilte til valg:

Janne Helen Lund

21. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Gauslå

Torbjørn Hasselgård

Hanne Krogstadmo

Følgende stilte til valg:

Yngve Gauslå

Torbjørn Hasselgård

Hanne Krogstadmo



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 521

Gamlelinja Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gamlelinja Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. april kl. 18:00 og lukker 14. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/521>

Det holdes også et frivillig møte 11. april kl. 18:00 , Holmlia Sportsklubb lokaler.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

I halvtimen før det fysiske møtet under Generalforsamlingen starter, altså fra kl.17.30, er møtelokalet åpent så en kan møte gode naboer over enkel servering. Det er barnevakt tilgjengelig under hele dette møtet for de som trenger det.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utleie av to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste
7. Styrerommet
8. Snømåking og rydding av fellesområder
9. En "El-sertifisering,, av hver husstand. Alle skal ha overspenningsvern!
10. Forslag til nye husordensregler - innledning og kapittel 1

11. Forslag til nye husordensregler - kapittel 2
12. Forslag til nye husordensregler - kapittel 3
13. Forslag til nye husordensregler - kapittel 4
14. Forslag til nye husordensregler - kapittel 5
15. Forslag til nye husordensregler - kapittel 6
16. Forslag til nye husordensregler - kapittel 7
17. Forslag til nye husordensregler - kapittel 8
18. Forslag til nye husordensregler - kapittel 9
19. Valg av tillitsvalgte
20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
21. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlelinja Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud (OBOS) velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Elin Kurverud og Leif Magne Torstensen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 46

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. S-521 Årsrapport styrevernet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

Sak 6

Utleie av to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste

Forslag fremmet av:

Oda Heier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret utreder muligheten for å reservere to gjesteparkeringsplasser til en bildelingstjeneste.

Som en del av det grønne skiftet har bildeling blitt et voksende tilbud til folk som ikke eier egen bil. For at bildeling skal bli en attraktiv tjeneste, trenger man biler tilgjengelig - og gjerne så nær hjemmet som mulig. Flere borettslag leier ut parkeringsplasser til biler fra en slik tjeneste (det finnes flere tjenester - Otto, Bilkollektivet, Hyre, mm.). En delebil kan, i følge Transportøkonomisk institutt, erstatte bruken av opp til 15 privatbiler. Otto tilbyr bildeling eksklusivt for beboere av et borettslag, mens bilkollektivet lar alle sine biler være offentlig tilgjengelige.

Det er flere beboere i borettslaget som ikke eier egen bil (undertegnede inkludert), og å ha muligheten til å leie en bil som står på borettslagets parkeringsplass, ville vært attraktivt.

Å gi plass til en bildelingstjeneste vil i praksis bety å avse parkeringsplasser fra gjesteparkeringen. Dette vil nok ikke merkes i det daglige, men ved enkelte festdager i året kan gjesteparkeringen bli full. Mangel på parkeringsplasser kan da kompenseres ved at tilreisende gjester kan få parkere på andre beboeres parkeringsplass dersom dette kommuniseres i forkant (f.eks i facebook-forumet).

5 av 46

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken om utredning godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslag om å utrede mulighet for å leie ut parkeringsplasser til en bildelingstjeneste, godkjennes.

Sak 7

Styrommet

Forslag fremmet av:

Anne Margrethe Hovland-Pye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Håper virkelig at styrommet kan bli brukt til felles glede for hele borettslaget. Skjønner det har vært tilgjengelig før. Borettslaget gjør mye for barn og barnefamilier, men jeg tror bl. a styrommet kunne være til glede for pensjonister hvor de bl. a kunne møtes på lesesirkel etc Tror også mange barnefamilier kunne trenge det til bursdager

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken om utleie av styrommet godkjennes.

Forslag til vedtak

Åpne styrommet til felles bruk for borettslagets medlemmer

Sak 8

Snømåking og rydding av fellesområder

Forslag fremmet av:

Martin Rijken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Igjen ble det så mye snø at ikke engang varmekablene i trappen greide å smelte det Etter brøytetraktoren lå det i tillegg høye og kompakte snøvoller som sperrer for trappen, for søppeldunkene og postkassene og foran inngangene våres (også hos eldre nabo på som ikke kommer seg ut engang. Jeg er sikker på at søppelbilen hadde kjørt forbi på fredag. Det var bare jeg som måket unna, er 71 og har heldigvis god kondisjon.

Forslag:

- Styret kontakter vaktmesterselskap umiddelbart ved mye snøfall, allerede ved værmeldingen tre , fire dager før om slike værforhold: vil de ha kapasitet til å brøyte og rydde, måke felles områder , der hvor brøytetraktoren ikke kommer til. Med eventuelle tidspunkter som beboere får informasjon om.

- Har vaktmesterselskap ikke tid å brøyte og rydde fellesområder for snø innen rimelig tid (som vi må fastsette hva er) så må borettslaget ha tilgang til et team frivillige som da får denne jobben mot kompensasjon, betaling slik at det også gjøres litt lystbetont. Dette er en tung jobb hvor det alltid er folk som blir rammet av hjerteproblemer og hekseskudd.

- Eldre og beboere med helseplager eller handikap som ikke kan måke inngangen og frem til døren må markere dette tydelig. De nærmeste nabo vet allerede om disse men noen kan plutselig bli syke.

- Hvis styret mener og forlanger at beboere skal gjøre denne tunge og krevende jobben gratis så må de informere om dette

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes i sin helhet.

Sak 9

En "El-sertifisering,, av hver husstand. Alle skal ha overspenningsvern!

Forslag fremmet av:

Martin Rijken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble innført et absolutt krav til installasjon av overspenningsvern i alle nye elektriske anlegg fra og med 2012. Det er ikke lenger tillatt med skrusikringer i nye boliger. Imidlertid finnes det noen direkte krav om å skifte ut gamle sikringsskap. HAR MAN ET SLIKT, TYDER DET ALLIKEVEL PÅ ST DET ELEKTRISKE ANLEGGET BEGYNNER Å BLI GAMMELT! DA ER DET SANNSYNLIG HELLER IKKE TILPASSET DAGENS BRUK.

Forslag: For å unngå brann i våre rekkehus , som er bygget så tidlig (2008?) at det ikke fantes krav om skillevegger og etasjeskiller i betong, heller ikke krav om automatsikringer og overspenningsvern, foreslår jeg at styret allikevel innfører/ skjerper dette kravet om overspenningsvern hos oss.

- Jeg foreslår at styret organiserer at hvert eneste husstand får besøk av elektriker som kontrollerer alle sikringsskap og registrerer der det mangler overspenningsvern og fortsatt skrusikringer og alt for få kurser ift dagens bruk. Som rapporteres til styret.

- denne kontrollen skal være forplikter men gratis slik at ingen vegrer seg pga denne kostnaden. Minstekrav er overspenningsvern!

- Ved mangel får beboer beskjed fra styret med anmodning om utbedring med en viss frist.

Jeg håper på og oppfordrer til raskest mulig igangsetting av dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til saken er at saken ikke godkjennes. Dette er i dag beboers ansvar og vil medføre store ekstrakostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes i sin helhet.

Sak 10

Forslag til nye husordensregler - innledning og kapittel 1

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innledning er helt ny sammenlignet med eksisterende husordensregler.

Kapittel 1 har mange oppdateringer på språk og formuleringer. Noen paragrafer er også flyttet på internt i kapitlet og i husordensreglenes øvrige kapitler.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 1.4 er en presisering av nåværende 1.6 og strammer inn noe på hva en kan gjøre på delelinjen mellom bruksretter
- Den nye paragraf 1.5 inneholder en makshøyde for beplantning som er i tråd med øvrig regelverk.
- Den nye paragraf 1.6 hensyntar nå også overvann.
- Den nye paragraf 1.7 presiserer at teksten ikke er uttømmende, da den henviser til permanente og semi-permanente oppføringer på bruksretten
- Den nye paragraf 1.8 gir en innstramming på hvem som kan felle trær og prosedyren for dette.

Den nye innledning og kapittel 1 vil da se slik ut:

Husordensregler for Gamlelinja borettslag

vedtatt 12.06.86

med endringer den 28.09.89, 08.06. 95, 29.05.97, 18.05.06, 07.05.07, 02.05.2012,

06.05.2014, 02.05.2017, 11.04.2019 og 12.04.2023.

VELKOMMEN TIL GAMLELINJA BORETTSLAG

Husordensreglene for Gamlelinja borettslag er et dokument som er utformet av og for beboerne i Gamlelinja for å sikre et godt naboskap for alle. Formålet med husordensreglene er altså å øke trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse for alle beboere.

Det er slik at ikke alle eventualiteter kan dekkes av husordensreglene, og noen ganger må en prøve å se på hensikten med bestemmelsen mer enn selve ordlyden. Om det oppstår uenighet mellom beboere over

husordensreglene, oppfordres det til å løse saken på så lavt nivå som mulig: Det meste kan en finne ut av om en snakker sammen. Kommer ikke beboere til enighet, er det styret til slutt som avgjør saken.

Husordensreglene vedtas i fellesskap av beboerne på Generalforsamling. Det oppfordres til å jevnlig vurdere og revidere både ordlyd og innhold i husordensreglene slik at dokumentet har en faktisk og praktisk verdi.

Kapittel 1 - Alminnelige husordensregler

1.1 Andelseier plikter å holde sin boenhet og utendørs bruksrett i slik stand at det ikke virker skjemmende.

1.2 Fasadeendringer samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret (se også kap.2). Det samme gjelder beplantning og inngjerding av fellesarealer. Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

1.3 Borettslagets grensekart angir grensene for den enkelte boenhets bruksrett.

1.4 Etter skriftlig avtale med nabo og godkjenning av styret, kan det settes opp ett av disse tre alternativene i delelinja mellom bruksrettene:

- skjermvegg i inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- gjerde av inntil 0,9 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

- planting av hekk/busker inntil 1,8 meters høyde og 3 meters lengde ut fra den opprinnelige yttervegg.

Verken skjermvegg, gjerder eller beplantning skal være til unødig sjenanse for naboer eller hindre fremkommelighet. Nødvendig transport av hagemøbler og lignende gjennom andres bruksrett skal alltid være mulig.

1.5 Gjerde, hekk, plattinger og lignende må ikke plasseres slik at nødvendig framkommelighet hindres. Ingen beplantning eller gjerder på bruksretter skal overgå 1,8 meters høyde.

Enhver oppsetting av gjerde, plattning, støttemur og lignende - uansett høyde - skal godkjennes av styret.

1.6 Terreng høyde ved husvegg og langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres, stenges eller påfører andre unødig sjenanse.

1.7 Utepeiser, boblebad (og lignende permanente og semi-permanente oppføringer) kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning fra styret.

1.8 Det er kun styret som kan felle trær på borettslagets fellesområder. Styret vil så langt det er mulig informere berørte naboer i forkant.

1.9 Oppnås det ikke enighet mellom naboer om forholdet som nevnt ovenfor, avgjøres tvisten av styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Innledning og kapittel 1 vedtas i sin helhet

Sak 11

Forslag til nye husordensregler - kapittel 2

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittel 2 har mange oppdateringer på språk og formuleringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 2.2 inneholder en presisering om at alle bygningsmessige tiltak skal godkjennes av styret før de iverksettes

Det nye kapittel 2 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 2 - På- og ombygging av enheten

2.1 I alle saker om påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak, skal alle bygningsmessige veiledere, retningslinjer og lignende dokumenter vedtatt av styret og/eller Generalforsamling følges. Dette er i tillegg til gjeldende lov- og regelverk som måtte gjelde for det bygningsmessige tiltaket det søkes om.

2.2 Alle ønskede tiltak skal være godkjent av styret i borettslaget og eventuelt Plan- og bygningsetaten før de iverksettes.

2.3 Styret har ikke ansvar for bygningsmyndighetenes behandling av søknadene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 2 vedtas i sin helhet

Sak 12

Forslag til nye husordensregler - kapittel 3

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittelet er omstrukturert fra å være en sammenhengende tekst til å være fire ulike paragrafer. Innholdet er i all vesentlighet det samme, men språk og formuleringer er oppdatert.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 3.4 inneholder et forbud mot fyrverkeri som før var å finne i husordensreglenes første kapittel.

Det nye kapittel 3 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 3 - Regler for ro i borettslaget

3.1 Enhver andelseier plikter å sørge for at sin boenhet brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Det skal tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn om ettermiddag og kveld. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av støyende aktiviteter som sang og musikk.

3.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i høytider.

3.4 Ingen aktivitet eller lek må være til unødig sjenanse for beboerne eller føre til skade på privat eller borettslagets eiendom. Fyrverkeri er ikke tillatt på borettslagets område.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 3 vedtas i sin helhet.

Sak 13

Forslag til nye husordensregler - kapittel 4

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittelet er omstrukturert for å stå i stil med husordensreglene for øvrig. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 4 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 4 - Dyrehold

Dyr bidrar til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

4.1 Det er tillatt å holde kjæledyr i Gamlelinja borettslag på følgende vilkår:

4.1.1 Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag. Større dyr, som katter og hunder, skal oppføres i borettslagets register.

4.1.2 Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

4.1.3 Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.

4.1.4 Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.

4.1.5 Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.

4.1.6 Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.

4.2 Særskilte regler om utekatter:

4.2.1 Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).

4.2.2 Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra regelen blir vedtatt.

4.2.3 Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Styret kan derfor vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.

4.2.4 Katter skal være ID-merket. Utekatter skal dessuten være kastrert eller sterilisert og vaksinert for kattepest.

4.2.5 Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 4 vedtas i sin helhet.

Sak 14

Forslag til nye husordensregler - kapittel 5

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittelet er omstrukturert, så det står i stil med husordensreglene for øvrig. Kapittelet er oppdatert på språk og formuleringer. Paragraf 5.1 i nåværende husordensregler er tatt ut. Paragraf 5.2 i de nåværende husordensreglene er i dette forslaget delt opp i to ulike paragrafer for å gjøre innholdet mer tilgjengelig. Det er ellers ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 5 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 5 - Vedlikehold og renhold

5.1 Husholdningsavfall skal legges i boenhetens avfallsbeholder.

5.2 Annet avfall utover husholdningsavfall skal ikke lagres utendørs. Annet avfall må fjernes umiddelbart av den enkelte beboer, eller ved organisert fjerning.

5.2 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tettes eller på annet vis forårsakes skader.

5.3 Vannskader påført bygningsmassen på grunn av uansvarlig eller uforsiktig oppførsel dekkes av beboer.

5.4 Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun koples til kaldtvannsledningen. Settes slike maskiner i rom uten sluk, skal maskinene være utstyrt med aquastop.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at kapittel 5 godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 5 vedtas i sin helhet.

Sak 15

Forslag til nye husordensregler - kapittel 6

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittel 6 er omfattende omstrukturert slik at det står i stil til husordensreglene for øvrig. Omstruktureringen er også gjort for å sikre at innholdet er lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er flere nye innholdsmessige endringer:

Helt nytt innhold:

- 6.1.3 er en helt ny paragraf som henviser parkeringsplassen til å gjelde oppmerket område
- 6.1.8 er en helt ny paragraf som forbyr røyking og tomgangskjøring i garasjene. Utover helsemessige og miljømessige hensyn til forbudet er det også et argument at disse aktivitetene kan utløse alarmsystemet i garasjene.
- 6.2.3 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.
- 6.6 er en helt ny paragraf som bekrefter nåværende praksis som er vedtatt av styret.

Det nye kapittel 6 i husordensreglene vil da se slik ut:

Kapittel 6 - Garasjer, parkering og kjøring

6.1 For borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser, heretter kalt parkeringsplasser, gjelder følgende regler:

6.1.1 Parkeringsplasser skal ikke brukes til oppbevaring av bilvrak, brannfarlige kjemikalier eller annet søppel.

6.1.2 Lagring av gjenstander på egen parkeringsplass skjer på eget ansvar og risiko. Lagring må ikke gjøres på en slik måte at det er til sjenanse for andre eller hindrer fremkommelighet.

6.1.3 Kjøretøy skal, så langt det er mulig, holde seg innenfor sin oppmerkede plass.

6.1.4 Vegger, tak og stolper i parkeringsanlegget er borettslagets fellesareal og kan dermed ikke benyttes til å montere permanent oppheng og lignende. Det er følgelig ikke lov å borre i betongen eller på annen måte lage seg oppheng.

6.1.5 Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i parkeringsanleggene.

6.1.6 Styret kan beordre rydding av parkeringsplass for leietakers regning og risiko.

6.1.7 Leking i garasjeanlegget og på parkeringsplassene er forbudt.

6.1.8 Røyking er ikke tillatt i garasjeanleggene. Tomgangskjøring er ikke tillatt på noen av borettslagets parkeringsplasser.

6.2 For borettslagets gjesteparkingsplasser gjelder følgende regler:

6.2.1 Plassene for gjesteparkering skal kun brukes til besøksparkering.

6.2.2 Styret kan forlange fjerning av bilvrak, tilhengere, campingvogner, biler som ikke er i bruk samt kjøretøy som er tildelt annen fast plass (listen er ikke uttømmende) for eiers regning og risiko.

6.2.3 Gjester kan stå på samme plass i inntil 3 døgn sammenhengende. Ved søknad til styret kan perioden utvides til maksimalt 14 dager. I særlige tilfeller kan det gis tillatelse inntil 21 dager.

6.2.4 Beboere kan benytte gjesteparkeringen i inntil 1 time for av- og pålessing eller annen midlertidig stans.

6.2.5 Yrkesbiler over 3,5 tonn skal ikke parkeres på gjesteplasser eller på borettslagets fellesarealer.

6.3 For kjøring på borettslagets gangveier gjelder følgende regler:

6.3.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt fra kjøreforbudet er: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

6.3.2 Ved nødvendig kjøring er høyeste tillatte hastighet gangfart.

6.3.3 Styret kan ved behov iverksette tiltak for ytterligere begrensning av bilkjøring på området.

6.4 Borettslaget kan kameraovervåke garasjeanlegg og parkeringsområder, i henhold til enhver tids gjeldende lov- og regelverk.

6.5 Det er ikke tillatt med permanent bruk av skjøteledninger i parkeringsanlegget. Kabler som skal brukes til vedlikeholdslading av batteri eller annet må være beregnet til dette formål.

6.6 Styret har enerett på installering av stikkontakt og/eller ladeboks tilknyttet parkeringsplass (ute og i garasjeanlegg). Andelseier som ønsker dette til sin parkeringsplass gjør en bestilling til styret. Beboer har ikke lov til å montere dette selv eller via andre firmaer.

6.7 Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til lading av elbiler. Elbiler skal lades i separate stasjoner beregnet for dette formål. Beboer plikter å holde alt av ladeutstyr i god stand.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 6 vedtas i sin helhet.

Sak 16

Forslag til nye husordensregler - kapittel 7

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittelet har fått en helt ny paragraf og har ellers blitt omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig.

Helt nytt innhold:

- 7.3 er en helt ny paragraf som sikrer hjemmel for nåværende praksis om at en kan låne bort sin enhet i kortere perioder (med tydelig avgrensning på antall dager) uten å måtte søke styret

Det nye kapittel 7 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 7 - Overlating av bruk, framleie

7.1 Framleie av enhet skal godkjennes av styret før innflytting.

7.2 Utleie av enkeltrom i enheten skal meldes til styret.

7.3 Andelseier kan overlate bruken av boligen til andre inntil 30 dager per kalenderår uten uten å måtte søke godkjenning til styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 7 vedtas i sin helhet.

Sak 17

Forslag til nye husordensregler - kapittel 8

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittelet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er ingen innholdsmessige endringer.

Det nye kapittel 8 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 8 - Ansvar

8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. lov om borettslag, kap. III.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 8 vedtas i sin helhet.

Sak 18

Forslag til nye husordensregler - kapittel 9

Forslag fremmet av:

Styret i Gamlelinja borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kapittelet er omstrukturert så innholdet skal være lettere tilgjengelig og forståelig. Språk og formuleringer er oppdatert. Det er noen innholdsmessige endringer.

Helt nytt innhold:

- Den nye paragraf 9.2 inneholder en presisering om at konflikter skal løses på lavest mulig nivå, hvilket betyr at det må forsøkes å komme til enighet mellom naboer før en sak meldes til styret.
- Den nye paragraf 9.4 inneholder en presisering av gjeldende praksis i nåværende paragraf 9.4. Den nye paragrafen sier beboermøte skal avholdes 1 gang per år i halvåret mot at det i den gamle paragrafen står at det skal skje 2 ganger per år.
- Den nye paragraf 9.5 er bare en stadfestelse av styrets autoritet som er sikret av annet lovverk.

Det nye kapittel 9 i husordensreglene ser da slik ut:

Kapittel 9 - Diverse

9.1 Alle saker og spørsmål som ønskes behandlet av styret skal sendes inn skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

9.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Beboere skal så langt det er mulig finne løsning seg i mellom.

Hvis dette likevel ikke hjelper kan styret kontaktes. Styret kan fatte endelig vedtak i slike saker.

9.3 Skriftlige meldinger fra styret til beboerne ved infoskriv, nettpublisering, oppslag eller lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene

9.4 Styret i borettslaget skal innkalle til beboermøte minimum en gang i halvåret.

9.5 Styret kan fatte vedtak som gir dispensasjon fra husordensreglene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Kapittel 9 vedtas i sin helhet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år,

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Westad
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Raanaas
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.
- Siglinde Maria Lunde
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Løken
Valgkomiteens innstilling.
 - Christine M. Sundt
Valgkomiteens innstilling.
 - Janne Helen Lund
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.
-

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Morten Huuse Fjøren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janne Helen Lund

Sak 21

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hanne Krogstadmo
Valgkomiteens innstilling.
- Torbjørn Hasselgård
Valgkomiteens innstilling.
- Yngve Gauslå
Valgkomiteens innstilling.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Westad	Gamlelinja 41 C
Nestleder	Siglinde Maria Lunde	Gamlelinja 32 A
Styremedlem	Morten Fjøren	Gamlelinja 45 F
Styremedlem	Nicolai Løken	Gamlelinja 46 B
Styremedlem	Karin Raanaas	Gamlelinja 21 C
Varamedlem	Yngve Gauslå	Gamlelinja 31 B
Varamedlem	Thorbjørn Hasselgård	Gamlelinja 53 B
Varamedlem	Janne Helen Lund	Gamlelinja 27 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Morten Fjøren	Gamlelinja 45 F
Varadelegert	Janne Helen Lund	Gamlelinja 27 A

Valgkomiteen

Trond Brækhus	Gamlelinja 35 D
Sara Kate Clarke	Gamlelinja 55 B
Kjersti Wernø	Gamlelinja 4 B

Kontaktinformasjon

Styret Styrerrommet har e-post gamlelinja@styrerrommet.no. Se Gamlelinja Borettslags hjemmeside på www.gamlelinja.no for ytterligere informasjon. Styret ber om at henvendelser til styret sendes som vedlegg i e-post, dette for å lette arkivering og holde oversikt.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gamlelinja Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter. Gamlelinja Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948288923, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

185 56 60 61 64

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Gamlelinja Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret, inklusive varamedlemmer som innkalles til alle møter, har i inneværende periode bestått av 3 kvinner og 5 menn. Styret har per februar 2024 avholdt 8 møter og behandlet 85 antall saker. Styret har per februar 2024 mottatt og besvart 1600 e-poster siden forrige Generalforsamling. Det viser stabilitet på antall saker som tas på styremøter og noe oppgang på antall e-poster.

Styret har vært engasjert i flere betydelige prosjekter det siste året, og vi har kontinuerlig oppdatert medlemmene om fremdriften gjennom nettbaserte saker og skriftlige infoskriv. Den informasjonen som nå deles, fungerer som en oppsummering av disse tidligere kommunikasjonene. Siglinde Maria Lunde, nestleder, har ledet informasjonsarbeidet gjennom året med en stabil hånd, og dette har bidratt til å sikre en enhetlig og konsistent formidling av informasjonen.

Oppfølging av vedtak fra forrige Generalforsamling

De nye reglene om dyrehold ble vedtatt og er tatt inn i husordensreglene. Disse er publisert på nett og er således tilgjengeliggjort.

Vedtaket om å utrede "bomring" i Gamlelinja ble vedtatt med 52 mot 36 stemmer. Styret har gjennom året jobbet med saken ved å se på regelverk, lignende saker m.m. Det er foreløpig ikke klart noen utredning om saken, men dette jobbes med og styret er forberedt på å legge frem saken i løpet av den kommende styreperioden.

Arrangement

Det er mange ulike ting som skjer i borettslaget gjennom året, både fra styret og fra andre beboere. Nedenfor kommer et ørlite sammendrag av det som har skjedd, men det kan være verd å ha i bakhodet at alle arrangementene i bunn og grunn hadde fortjent å bli skrevet om over flere sider! Arrangementer, store som små, er viktige for trivsel og bomiljø, og styret retter derfor en stor takk til alle som er med og hjelper til på ulikt vis.

Under stødig ledelse av Karin Raanaas ble årets sommerfest virkelig noe for historiebøkene. Over 220 påmeldte beboere fra godt over halvparten av alle boenheter er noe vi synes er veldig moro! Det ble gjensyn med quiz fra Yngve, det var trylleshow for barn, DJ for de voksne på kvelden og en buffett det vil snakkes om i lang tid fremover. Den enkleste måten å oppsummere dette på, er at det var en suksess fra begynnelse til slutt! Styret har stor tro på at slike arrangement er viktig for trivsel og samhold i borettslaget, og håper derfor at flere beboere vil melde seg til tjeneste for å være med å arrangere.

Dugnadsfestivalene er også et tilbakevendende arrangement med stor oppslutning fra både unge og gamle. Selv om arbeidet er forholdsvis likt fra år til år, så er det stadig små forbedringer som kommer; Nytt i år var oppgavearkene til barna, der ulike dugnadsoppgaver var listet opp på et skjema og hvor barn (i alle aldre) gikk ut for å krysse av et minimum antall oppgaver de hadde utført, før de kunne komme til styrerommet å få en premie. Dugnadsfestivalene i Gamlelinja har fått et så godt rykte, at de ble omtalt i bladet Bolig & Miljø på vårparten 2024! Det må også sies at hverken oversikt eller system i borettslagets redskaper ville vært i nærheten av det samme om ikke Yngve Gauslå hadde tatt hånd om det.

Søndre Nordstrands eneste (!) Pride-markering ble også i år avholdt i borettslaget vårt. Over 60 beboere (+ gjester utenfra!) møtte opp på denne familiemarkeringen. Bydelsutvalgets leder og holmlianer Ola B. Mannsåker var invitert til å holde appell på markeringen. Styret er takknemlig for at denne nye tradisjonen ser ut til å ha slått gode røtter allerede, og ser frem til ny markering i juni.

På Flaggtoppen er det tradisjonen tro julegrantenning første søndag i advent. Det er en flott tradisjon å få høre Holmlia Aspirantkor synge, og et høydepunkt for mange er nok når borettslagsnissen kommer med godteposer til store og små.

Beboermøtene i borettslaget, som avholdes hybrid, opplever varierende oppmøte. I henhold til husordensreglene skal beboermøter arrangeres to ganger i året. Styret anser dette som en fin måte å møte beboere på, og for å være i åpen samtale, både med de som møter opp fysisk og de som logger på via skjermen.

Det er som tidligere nevnt mange som hjelper til med ulike ting til ulike arrangementer, og fra styret trekkes vi frem Thorbjørn Hasselgård som en som trofast bidrar og trår til når det skjer noe.

Prosjekter

Det har i året som har gått vært mange prosjekter av større omfang som vil gjennomgås her. Det er også noen saker som ikke kan refereres her på denne måten, men som styret har brukt mye tid og ressurser på. Her skal Morten Huuse Fjøren og Janne Helen Lund trekkes frem som noen som har jobbet mye med denne type tidkrevende saker.

Garasjene

Det er med lettelse det nå kan skrives at brannvarslingssystemet i garasjene er på plass. Dette har vært et viktig og omfattende arbeid som styret har prioritert høyt. Dette spesielt siden det er boliger over hele Langgarasjen. Dette arbeidet har Nicolai Løken holdt god kontroll på, og dette har sikret oss at prosjektet har levert på både tid og budsjett.

Stikkveiene

Et av de største prosjektene vi har hatt de senere årene er prosjektet med stikkveiene. Arbeidet hadde som mål å få alle fire stikkveier til å være gode til helårsbruk, det vil si med varmekabler, samt å få trapper og helning som er innenfor regler og retningslinjer. For tre av fire stikkveier gikk dette relativt godt etter planen, og har gitt et svært godt resultat. Den fjerde stikkveien er i skrivende stund ikke ferdigstilt, da den nedre delen må repareres når frosten forsvinner. Årsaken er et uhell i forbindelse med oppsettingen av en gjerdestolpe, som gjorde at deler av stikkveien måtte graves opp på nytt. Prosjektleder for arbeidet var Tor-Erik Bogen, kontaktperson i styret var Karin Raanaas og beboerkontakt var Ragnhild Lindahl Torstensen.

Husordensreglene

Styret har jobbet grundig med en oppdatering av husordensreglene, for å sikre at de er oppdatert på språk, formulering og innhold. Flere steder er gjeldende praksis, som er vedtatt av styret, ført inn i husordensreglene. Målet med arbeidet har vært å gjøre husordensreglene mer helhetlig og lettere tilgjengelig. Forslaget til nye husordensregler er oppe som vedtakssak på årets Generalforsamling.

Dører

Som det ble informert om i eget skriv tidligere i vinter, har styret vedtatt veien videre i det som omtales som "dørsaken". I år, som tidligere år, er det brukt mye tid og krefter på de mange og ulike problemstillingene i denne saken. Styret håper med dette at vi sammen kan se fremover, og få rettet opp de steder det må rettes opp, og ved å ha en plan for videre oppfølging og utskiftning av dører når det blir nødvendig.

Fellesområdene

Et tilbakevendende tema for styret, og beboere, er brøyting og strøing i vinterhalvåret. Det sendes mange hyggelig tilbakemeldinger fra beboere som er fornøyd med oppfølgingen av dette, men dessverre må vi også nevne at det tidvis kommer en del ufine meldinger og grunnløse beskyldninger mot enkeltpersoner i styret, og til styret som helhet. Styret har forståelse for at en kan være frustrert når det er glatt ute, men vi benytter denne anledning til å minne om at det er dine frivillige naboer som sitter og mottar disse epostene.

Øvrig styrearbeid

Det er mye stort og smått som fyller en hverdag for styret, noe også de 1600 innkomne e-postene vitner om.

Noe vi også prøver å finne tid til utover det forefallende arbeidet er å tenke litt større tanker og prøve å se litt fremover. Det å skulle spå fremtiden er ikke alltid så lett, men med godt forarbeid vil også større prosjekter bli lettere når vi starter i god tid. Et eksempel på dette er at dialog med andre borettslag som har vært gjennom arbeid med kledning, tak og maling er opprettet. Dette ligger noen år frem i tid for oss enda, men det er lurt å begynne slikt arbeid før det haster.

Forrige år fikk borettslaget ny flaggheiser og alle vi i styret er glade for at Eva Kurverud søkte på denne jobben og hjelper oss markere flaggdagene her i borettslaget.

Styret vil avslutte med å rette en stor takk, i år igjen, til Grønn Gruppe som fortsetter å levere hygge og trivsel til borettslaget på løpende bånd!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av faktura rehabilitering av bygningsmassen, samt lade-inntekter elbil, (dette går mot kostnadspost strøm).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring av uteområder og brannvarslingsanlegg i garasjen.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

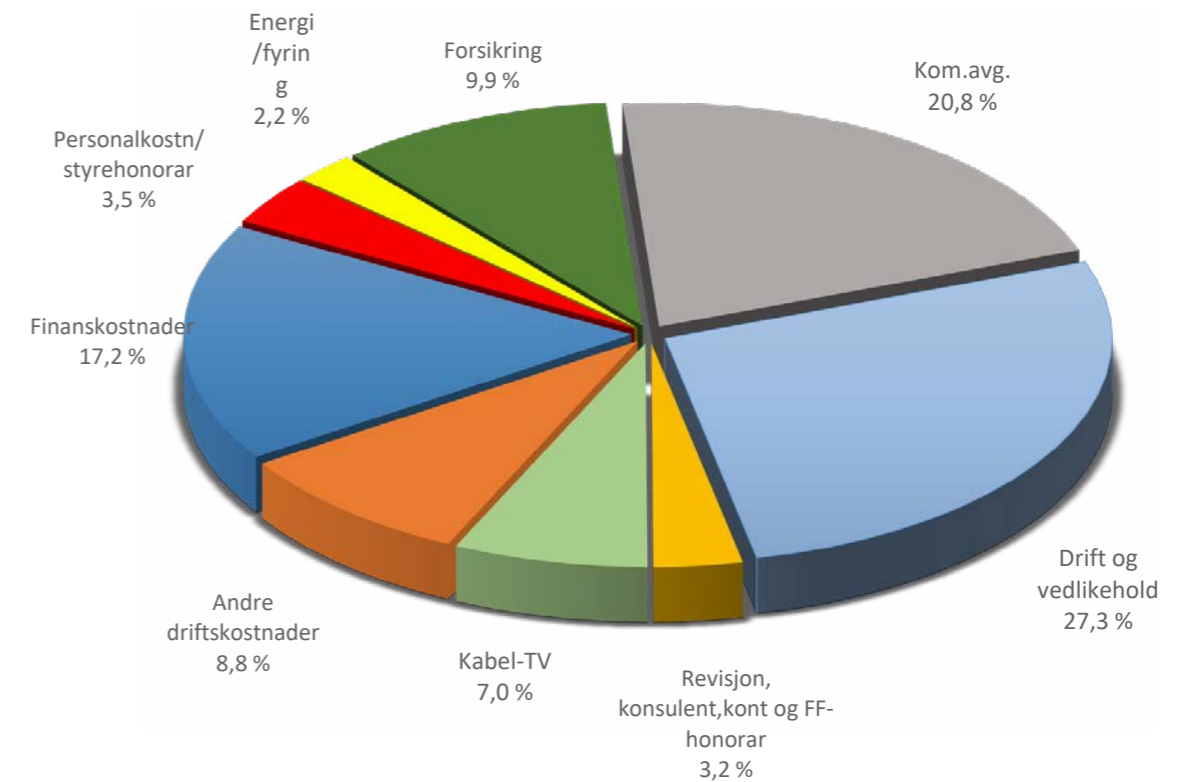
Resultat

Årets resultat kr -574 047 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 4 223 382 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 515 000 til vedlikehold som omfatter 1 million til sikring mot mus, og spyling av alle tak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlelinja Borettslag.

Lån

Gamlelinja Borettslag har et lån i Handelsbanken.

Gjenværende hovedstol er på ca kr 48 000 000 og den flytende renten er 5,7%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 utgjør kr 228 616. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning fra 01.01.24 og ytterligere 3% økning fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlelinja Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlelinja Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 925 157	5 249 094	5 925 157	4 223 382
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-574 047	677 030	1 659 000	587 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 038	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-484 581	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-641 354	-1	-755 000	-677 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 832	-966	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 701 775	676 063	904 000	-90 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 223 382	5 925 157	6 829 157	4 133 382
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 049 043	6 792 980		
Kortsiktig gjeld		-825 661	-867 823		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 223 382	5 925 157		

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 508 300	10 322 980	11 510 000	12 489 000
Innbetalinger		419 971	45 445	0	0
Andre inntekter	3	357 736	184 684	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 286 007	10 553 109	11 560 000	12 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 220	-56 400	-71 000	-77 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-4 038	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 000	-10 000	-14 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-217 110	-208 355	-216 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-130 371	-404 103	-100 000	-80 000
Kontingenter		-36 500	-37 000	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-3 545 505	-1 578 851	-980 000	-1 515 000
Forsikringer		-1 287 016	-1 073 417	-1 287 000	-1 415 000
Kommunale avgifter	9	-2 696 664	-2 379 639	-2 782 000	-3 054 000
Energi/fyring	10	-291 610	-302 777	-330 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-911 581	-692 821	-810 000	-960 000
Andre driftskostnader	11	-1 149 181	-1 546 502	-947 000	-1 144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 761 423	-8 691 865	-7 969 000	-9 205 000
DRIFTSRESULTAT		1 524 584	1 861 244	3 591 000	3 334 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 575	10 914	0	0
Finanskostnader	13	-2 238 206	-1 195 128	-1 932 000	-2 747 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 098 631	-1 184 214	-1 932 000	-2 747 000
ÅRSRESULTAT		-574 047	677 030	1 659 000	587 000
Overføringer:					
Udekket tap		-574 047	0		
Reduksjon udekket tap		0	677 030		

GAMLELINJA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 288 923, KUNDENR. 521

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 100 000	83 100 000
Tomt		3 125 103	3 125 103
Andre varige driftsmidler	15	480 544	1
Aksjer og andeler	16	2 700	2 700
Miljøbankkonto, øremerket		268 107	193 942
SUM ANLEGGSMIDLER		86 976 453	86 421 746
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		235 395	226 486
Driftskonto OBOS-banken		676 557	6 551 284
Sparekonto OBOS-banken		4 137 090	15 210
SUM OMLØPSMIDLER		5 049 043	6 792 980
SUM EIENDELER		92 025 496	93 214 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Udekket tap	17	-2 486 476	-1 912 429
SUM EGENKAPITAL		-2 468 476	-1 894 429
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 989 002	48 630 356
Borettsinnskudd	19	45 418 000	45 418 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	261 309	192 976
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 668 311	94 241 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		372 970	712 999
Skyldige offentlige avgifter	21	2 820	0
Påløpte renter		14 401	154 824
Påløpte kostnader		435 470	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		825 661	867 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 025 496	93 214 725

Pantstillelse	22	94 418 000	94 418 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024
Styret i Gamlelinja Borettslag

Audun Westad /s/ Morten Fjøren /s/ Nicolai Løken /s/

Karin Raanaas /s/ Siglinde Maria Lunde /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 329 188
Leietillegg for påbygg	114 804
Parkeringsleie	72 000
Eiendomsskatt	7 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 523 300

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 508 300

NOTE: 3**ANDRE INTEKTER**

Ladeinntekter Smartly	309 690
Salg nøkler	2 550
Innbetalt fra avsluttet ukjent bankkonto DNB	15 427
Innbetalt andel fra Sommerfesten	15 960
Utleie Parkering	5 000
OBOS Miljøfond	8 859
Korreksjon kundereskontro	250
SUM ANDRE INTEKTER	357 736

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 220
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 220

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

Det er i tillegg utbetalt honorar kr. 20 000 for ekstra innsats til et styremedlem og en beboer. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 16 329, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-118 917
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 111
Andre konsulentonorarer	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-130 371

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-623 613
Drift/vedlikehold VVS	-482 448
Drift/vedlikehold elektro	-562 973
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 768 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-668
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 051
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 359
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-19 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 545 505

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 040
Vann- og avløpsavgift	-1 281 835
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-1 393 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 696 664

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 865
Fjernvarme	-14 745
SUM ENERGI / FYRING	-291 610

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-142 290
Diverse leiekostnader/leasing	-63 204
Driftsmateriell	-896
Vaktmestertjenester	-580 539
Vakthold	4 088
Andre fremmede tjenester	-144 426
Trykksaker	-4 791
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 329
Andre kontorkostnader	-1 441
Bank- og kortgebyr	-3 020
Velferdskostnader	-194 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 149 181

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 712
SUM FINANSINTEKTER	139 575

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 238 206
SUM FINANSKOSTNADER	-2 238 206

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	83 100 000
SUM BYGNINGER	83 100 000

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.56 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopimaskin			
Tilgang 2006	40 400		
Avskrevet tidligere	-40 399		
			1
Brannvarslingsanlegg			
Tilgang 2023	484 581		
Avskrevet i år	-4 038		
		480 543	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		480 544	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-4 038

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multiluft AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er oppført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 18 Pålydende: kr 150 Balanseført verdi: kr 2700,-

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2016	-48 630 357	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	641 354	
		-47 989 002
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-47 989 002

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-45 182 300
Korrigerings	-235 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 418 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-261 309
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-261 309

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 820

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 418 000
Pantelån	47 989 002
TOTALT	93 407 002

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	83 100 000
Tomt	3 125 103
TOTALT	86 225 103

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2364128. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

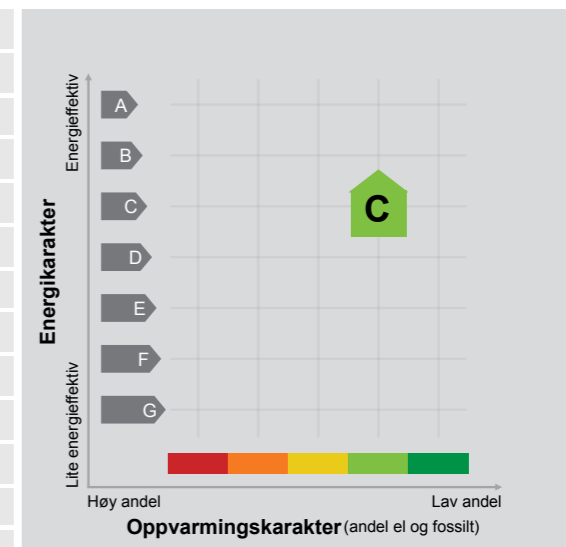
2023	Alarmsystem i garasjeanleggene, stikkveiene oppgradert med varmekabler.
2022	Oppgradert lekeplassene. Lys i garasjene.
2021	Byttet porter i garasjen.
2020	Drenert hele nr 46- rekken. Fire enheter.
2019	El bil plasser. Oppgradert utemiljø.
2018	Etablert infrastruktur til 84 el-bil plasser. Oppgradert hjemmesiden.
2017	Omfattende utbedring av Gamlelinja 61 a/b og 42/44. Nytt leketog på lekeplassen på tunet.
2016	Omfattende utbedring av to lekeplasser på nedre gangvei. Ny utebelysning. Nye felles postkasser.
2015	Avsluttet gjenstående arbeider etter rehabiliteringen. Utbedret omfattende vannskade i nr 42 og 44. Etablert 6 ladestasjoner for elbiler.
2014	Beising av store deler av bygningene. Avdekket omfattende råteskader på panel og konstruksjon som er utbedret. Manglende brannskiller i ca 70 boder utbedret. Skiftet ut flere trapper og rekkverk. 63-rekken stabilisert med ny støttemur og i tillegg er det gjort store arbeider med omlegging av ledninger for avløpsvann.
2013	Rehabilitering vedtatt i XGF 16.01.2013. I ekstraordinær generalforsamling avholdt 16. januar 2013 ble følgende rehabilitering vedtatt: Utskifting av ytterdører og vinduer, kostnadsramme inntil 25 millioner Utskifting av panel og etterisolering av gavlvegger, kostnadsramme inntil 8 millioner Utskifting av ventilatorer og kanaler på loftet, kostnadsramme inntil 4 millioner Utskifting av radiatorventiler med nye samt innsetting av termostater på samtlige fjernvarmeovner, kostnadsramme inntil 2 millioner Generalforsamlingen ga styret fullmakt til: Å godkjenne andelseiers søknader om skifte til heve/skyvedør i forbindelse med rehabiliteringen. Å godkjenne innsetting av vinduer på gavl i forbindelse med rehabiliteringen, under forutsetning av at vinduene er i henhold til bygningsgrammatikken, at det foreligger skriftlig aksept fra berørte naboer og at vinduene forøvrig tilfredsstillende alle offentlige krav. Merkostnaden for disse tiltakene utover standardleveransen må bekostes av den aktuelle beboer. Det er redegjort for arbeidene i innkallingen.
2013	Utskifting av samtlige vinduer og ytterdører. 2-roms leilighetene har fått stuevinduer som kan åpnes. Skiftet panel og etterisolert alle gavler, samt rettet opp manglende brannisolering på gavler mellom 2-roms leilighetene. Påbegynt beising av hele borettslaget (fullføres i 2014). Skiftet alle raftebord. Skiftet alle motorer til avtrekksvifter og rensset alle avtrekkskanaler.
2012	Eiendomsmassen er nå 30 år, og det merkes på at det har måttet gjøres mindre utbedringsarbeider på flere av leilighetene. Det har ikke vært igangsatt større enkeltstående vedlikeholdsarbeider i 2012, da styret har prioritert å forberede den store jobben med utskifting av vinduer og ytterdører, etterisolering m.m. som har planlagt oppstart våren 2013.
2011	Tre store lekeplasser er oppdatert med nytt utstyr. Det er etablert permanente fartsdumper. Man har foretatt en tilstandsvurdering av dører, vinduer og kledning i borettslaget.

2010	Div rehabiliteringsoppg. i brl., m.m. Det er gjennomført en rekke rehabiliteringsoppgaver i borettslaget i 2010. Den største vedlikeholdsoppgaven var rehabilitering av en terrasse i Gamlelinja 48 B og C. Her ble det bl.a. skiftet membran, lagt nytt gulv og rekkverk. Av andre arbeider i borettslaget nevnes skifting av trapper for adkomst til leiligheter, bytting av vindskier, utbedring av skader etter lekkasjer m.v.
2009	Takstein er renset og mose fjernet. Ødelagte taksteiner skiftet. Det er montert nytt overvåkingsutstyr i begge garasjene. Utskliende masse er sikret ved nr. 63.
2008	Optisk/ionisk røykvarsler leil, m.m. Gowens Engros har montert optisk og ionisk røykvarsler i alle leiligheter. Der er også levert et nytt brannslukkingsapparat og et brannteppe. Dette vil bli kontrollert periodisk. Nytt lyspunkt ved snuplassen på midtre linje. Det er montert flere fartsdempere. Alle kummer er slamsugd.
2007	Alle boliger er beiset. Varmveksler er skiftet til en modell med høyere ytelse. Målere for varmt tappevann er skiftet i hver leilighet. En bolig er utbedret etter sig i grunnkonstruksjonen. Et tak er skiftet.
2006	Veier/parkeringsplasser asfaltert, m.m Det er lagt kantstein ved innkjøringen til nedre gangvei. Det er bygget ny parkeringsplass for 8 biler ved innkjøringen til Gamlelinja. Toget er pusset opp og flyttet og inngangspartiet er renoveret og beplantet. Ny infrastruktur med en kombinert fiber- og kobberkabel for det offentlige telenettet er installert. Det er satt opp nye bommer i gangveiene.
2005	Betongkonstruksjonen i parkeringsanlegg er rehabilitert. Både det frittstående garasjeanlegget og garasjen under husrekke nr. 51 og nr 53, og mellom husrekke nr. 49 og nr. 51 er tettet for lekkasjer. Det elektriske anlegget til motorvarmer ute er gjennomgått og oppgradert. Varmekabler i gangveien er kontrollert og termostater skiftet.
2004	Borettslaget ble påført store kostnader i forbindelse med rehabilitering av fuktskader på et tilbygg til en av boligene.
2003	Det er påløpt store kostnader i forbindelse med en dreneringsskade rundt en av boenhetene. Varmekabler er anlagt i to stikkveier. Flere fartsdumper er montert på nedre gangvei.
2002	Lekeplassen er oppgradert. Steinsetting og vedlikehold av mur ved langgarasjen er utført.
2001	Det er utført noe betongrehabilitering i garasjen.
2000	Alle husene beiset av andelseierne. Råtne bord/vegger ble skiftet ut i forbindelse med beising av husene. Høytrykkspyling av kloakkanlegg.
1999	Utbedret betongskader i garasjeanlegg.
1998	Anlagt containerplass og gjesteparkering.
1998 - 2004	Skiftet takrenner.
1997	Garasjehuset rehabilitert etter betongskader. Høytrykkspyling og rehabilitering av kloakkanlegg.
1996	Fra januar til mars ble det installert individuelle målere til bruk for måling av varmt forbruksvann samt til boligoppvarming.

ENERGIATTEST



Adresse	Gamlelinja 61B
Postnummer	1254
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningnummer	80906633
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	13810542-446b-4bef-adb0-c64ad8e6b64d
Dato	07.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS w/ HANNE FREDRIKSEN



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	113
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.

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 288 923 Andelsnr 103

Eiendommens adresse:

Gamlelinja 61B, 1254 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

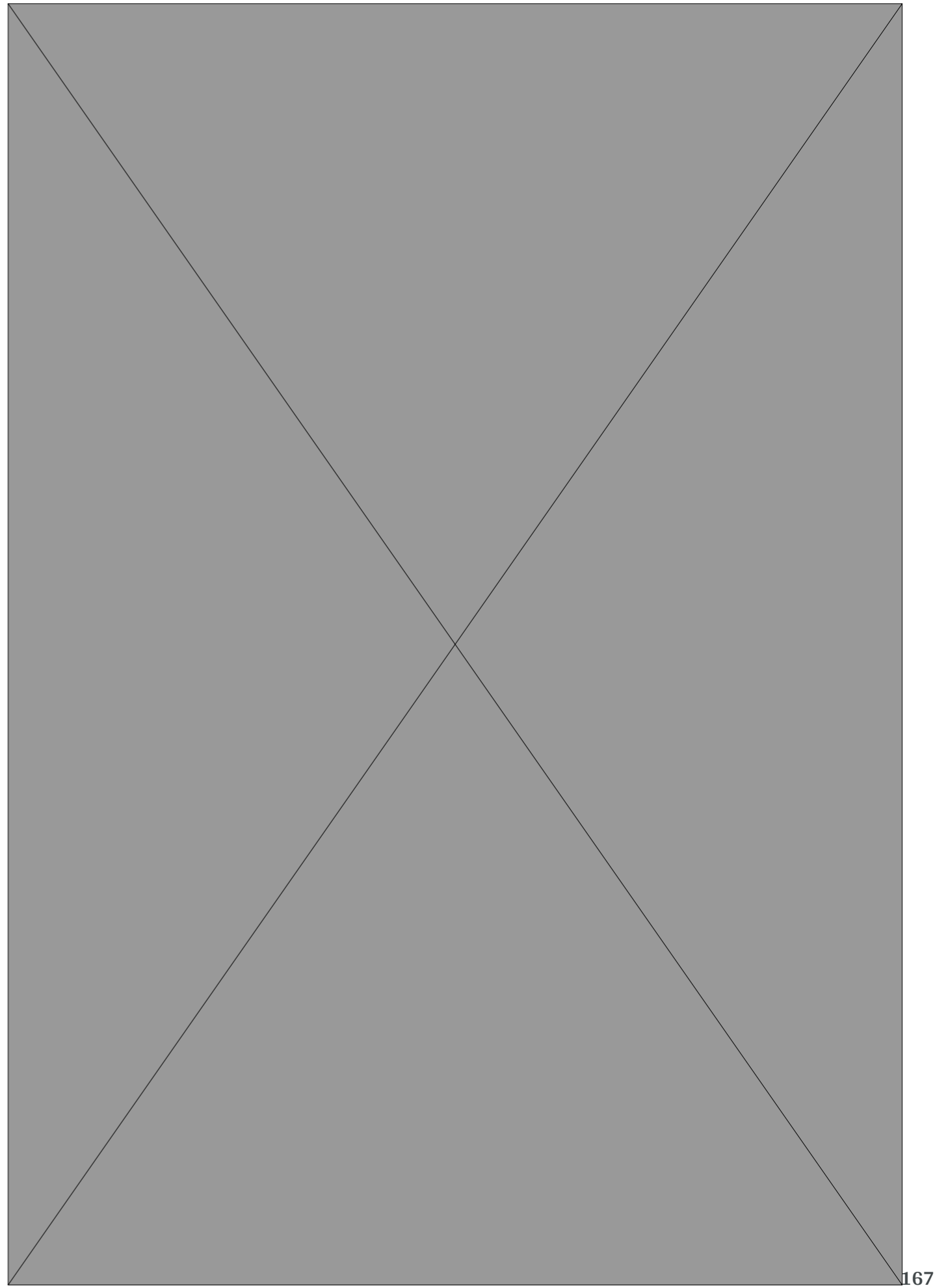
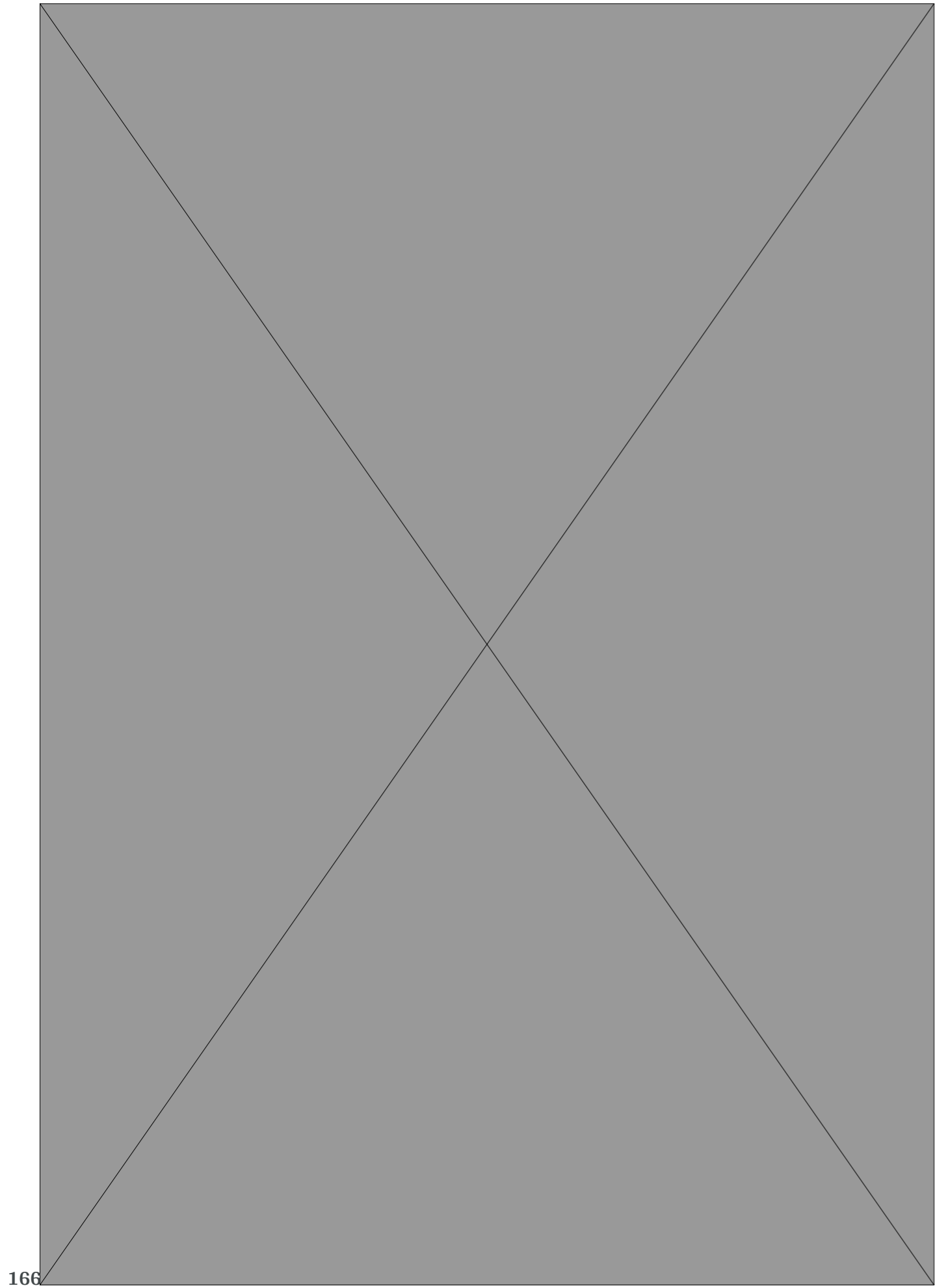
Som primærbolig: kr 1 285 923
Som sekundærbolig: kr 4 886 508

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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
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.
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.
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.
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).
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
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: Gamlelinja 61B
1254 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Oppdragsnummer: 1006240040

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon