NORDVIK

Gaustadveien 8B

1 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gaustadveien 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Utrolig fin og lys leilighet m/ arkitekttegnede løsninger, peis og god standard. Stor, skjermet terrasse. Lave omk.

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 448 039,-**
Fellesgjeld	**149 180,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 263,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Drømmer du om å flytte inn i et moderne og lettstelt hjem, i et rolig boligområde med kort vei til både marka og sentrum? Da bør du virkelig ta en titt på denne leiligheten. Her bor du i et populært og hyggelig boligområde på Gaustad med gangavstand til det du trenger av servicefasiliteter, gode kollektivforbindelser og få minutter til marka.

Leiligheten er en innbydende og moderne 2-roms med arkitekttegnede løsninger, skjermet uteplass og god standard. Kjøkken med spesiallagde finérfronter, romslig bad, soverom + sengeløsning i stue og mye mer!

Walk-in-closet
Rentbrennende vedovn i stue
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Sydvendt terrasse på ca. 18 m²
Delikat flislagt bad med badekar
Kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer
Kort vei til store, flotte grøntområder og marka

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm




SIEMENS




SIEMENS
SIEMENS


SIEMENS
SIEMENS





















Her kan man nyte solen fra ca. 07:00-17:30 om sommeren.





Leiligheten har et stort soverom som vender mot dette uteområdet og markterrassen.

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.







Opplegg og plass for vaskemaskin. I tillegg har man fellesvaskeri i bygget som er inkludert i felleskostnadene.





Godt med oppbevaringsmuligheter også på bad. Legg merke til det store og praktiske speilet.

Boligens bad er delikat flislagt i moderne fargepaletter med varmekabler i gulvet. Badet ble oppgradert i 2014 og har moderne innredning med hvite, høyglans fronter og heldekkende servant.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0156/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gaustadveien 8B, 0372 OSLO
Gnr 42, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Gaustadveien Borettslag A/l, org.nr. 946941557

Selgere
Kristian Kvamme Aurlien
Jenny Kvamme Aurlien

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
149 180,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 439 180,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 448 039,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 457 539,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i samme etasje.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Markterrasse:
Borettslaget ser kun på den delen som er rett under terrassen som andelen sitt eget uteområde. Den ytterste 1,5 meteren ser de på som fellesareal, selv om den er innenfor en hekk som borettslaget selv har planta. Kommentar fra styret angående dette: Det stemmer at det kun er arealet under balkongen som er andelseier sitt. Det er likevel mulig å søke om å bygge platting etc. utenfor dette området, da det er presedens for det i borettslaget. Her ser vi på hva naboene har gjort, og vurderer det likt innenfor rimelighetens grenser. Har hittil ikke hørt noen klage på at andre beboere oppholder seg like utenfor noens platting.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger en bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Solforhold
Terrassen vender mot syd. Det er god avstand til bygg rundt som gjør at den oppleves ekstra lys og hyggelig. Ifølge selger er det sol på terrassen nå mellom 07:00 til 17:30.

Solforhold varierer naturligvis fra sesong til sesong, og plassering på uteplass.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets underetasje fra inngangsparti, men 1. etasje ut mot uteområde. Leiligheten har en god planløsning og består av: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, stort soverom, walk-in-closet/bod og bad. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 2 kvm som ligger praktisk til like ved leiligheten. Borettslaget har fellesvaskeri og sykkelparkering i samme etasje.

Enkel adkomst til særdeles hyggelige og barnevennlige uteområder. Borettslaget har felles drivhus, hønsehus, vedfyrt pizzaovn og plantekasser ved Gaustadveien 12. I tillegg er det plantekasser og bærbusker i enden av blokka. Nordmarka er nærmest rett ut døra og på gode dager kan man ta på skiene omtrent utenfor døren.

Sykkelparkering: Innvendig låst felles sykkel/sportsbod i blokka, samme etasje som leiligheten. Det er også utvendig sykkelstativ.
Barnevogn: Selger har satt den under trappa i oppgangen, rett utenfor egen leilighet. Den kan også stå i sykkel/sportsbod, eventuelt på egen terrasse.

Standard
GANG
Romslig inngangsparti med god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko. Enten kan man sette inn skap/skoskap ved yttergang, eller så kan man ha det mer åpent her og benytte rommet "bak" gangen til dette. Her har selger fått en pen og arkitekttegnet dørløsning som gjør at man kan lukke det helt igjen eller ha det mer åpent.

STUE
Videre kommer du inn til boligens sosiale samlingspunkt. Oppholdsrommet er arkitekttegnet av Mats Heggernæs som har startet og driver arkitektfirmaet Studio Et Al. Her er det laget gjennomtenkte, delikate og smarte løsninger for å optimalisere plassen. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er et innbydende rom med alt lagt til rette for gode måltider, spillkvelder med venner og avkobling. Det er montert en rentbrennende vedovn fra Contura som er nydelig å ha på vinteren. Veggene er malt i en behagelig farge og det er lagt pen enstavs eikeparkett i alle oppholdsrom.

Det er laget en smart sengeløsning i stuen. Det er bygget en seng som kan trekkes ut til dobbeltseng ved behov, ellers fungerer den godt som en daybed. Praktisk gardinløsning rundt sengen som gjør at man kan gjøre sengen mer privat ved gjester. En estetisk pen, men også meget praktisk løsning. Sengen medfølger ikke, men man kan hente inspirasjon fra den løsningen som selger har laget, hvis det er ønskelig.

TERRASSE
Utgang fra stuen til en herlig og skjermet uteplass. Her har man god plass til sofa, grill og planter. Selgers ord: "Romslig, solrik og veldig lun! Fugler som hopper rundt, og bær i hekken på høsten. Selv om leiligheten ligger i første etasje, gjør plassen over garasjene at den føles både luftig og skjermet. Her kan man nyte solen fra ca. 07:00til 17:30 om sommeren."

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger på høyre hånd og har en fin kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra KVIK med spesiallagde fronter i finér fra 2025 og benkeplate i stein. Tidløse fliser mellom overskap og benk. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikro og kombiskap. Hvitevarene medfølger. Naturlig plass til stort spisebord ved kjøkkenet.

SOVEROM
Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Rommet har også plass til oppbevaring i stort garderobeskap. Vindu vender mot uteområde og markterrasse.

BAD
Boligens bad er av særdeles god størrelse med tidløs innredning og fliser. Etter en lang og stressende dag kan du slappe av med et varmt bad i det innflisede badekaret. Badet har ellers vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Materialer fra anerkjente leverandører: Blandebatteri fra Vola, toalett og badekar fra Villeroy og Boch, regndusj fra Grohe og høyttalere fra Dali i taket. Ny eier kan selv kjøpe ønsket tilkoblingsverktøy for å kunne bruke høyttalerne. Badet ble i følge tidligere annonser oppgradert i 2014 og har moderne innredning med hvite, høyglans fronter og heldekkende servant. Borettslaget gjennomførte rørfornying i 2023. Naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder er plassert inne i antatt kasse på badet og ikke inspisert eller vurdert. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Boblefunksjonen i badekaret har ikke vært

fungerende de siste par årene. Vi har ikke forsøkt å utføre service e.l. for å utbedre dette.

VENTILASJON
- Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

EL-ANLEGG
- Anlegg med automatsikringer.

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Hva kommer selger til å savne med boligen og området?:
- De arkitekttegnede løsningene, med fine og unike skapfronter og plassbygde møbler
- Påkostede detaljer og kvalitetsmaterialer, f.eks. Kvik-kjøkken med steinbenkeplate og spesiallagde fronter i furufiner, enstavs eikeparkett i alle oppholdsrom, blandebatteri fra Vola på badet, toalett og badekar fra Villeroy og Boch, regndusj fra Grohe, høyttalere fra Dali i taket på badet.
- Rentbrennende vedovn fra Contura som er nydelig på vinteren.
- Terrassen - romslig, solrik og veldig lun! Fugler som hopper rundt, og bær i hekken på høsten.
- God plass til sofa, grill og planter.
- Selv om leiligheten ligger i første etasje, gjør plassen over garasjene at den føles både luftig og skjermet.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser, det er mulig å parkere i Nordbergveien og i Sognsvannsveien. Det er også mulig å leie garasje- eller parkeringsplass i borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger gjort i leiligheten de siste årene:
2026: Oppgradering av elektrisk anlegg etter el-kontroll fra Elvia. Ny hovedsikring, to nye automatsikringer, nye stikkontakter i stue + soverom + terrasse med jording.
2025: Gammel lettvegg mellom stue og gang ble revet, og ny murvegg satt opp. Arbeid utført av Byggmester Nerli AS. Nye kurser/stikkontakter, lys over kjøkkenbenk og lamper utført av HGN Elektro.
2024: Nye vinduer på soverommet, og ny utgangsdør i stuen.
2023: Rørfornying i borettslaget. Utført felles av borettslaget.
2021: Oppgradering av terrasse og garasjene i borettslaget. Utført felles av borettslaget.
2014: Tidligere eier pusset opp bad.

Vedlikehold utført i regi av borettslaget:
2025: Skadedyrbekjempelse.
2024: Balkongfasade med vinduer, dør og isolasjon er skiftet.
2023: Rørfornying i borettslaget, utført av Olimb Rørfornying AS
2021: Rehabilitering av garasjeanlegg av Consolvo. Omfattende arbeid som pågikk et halvt år. Lagt nytt strømanlegg til hele borettslaget for å kunne fungere til elbil-ladning. Gravet opp utenfor GV4 også og lagt ny strøm inn.
2020: Malt oppgang i regi av borettslaget.
2019: Bygget stor uteplass med to nivåer utenfor Gaustadveien 4.
2016/2017/2018: Rørfornying av TT-teknikk.
2010: Taket ble tekket om.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 3. januar 2020.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR; Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble i følge tidligere salgsoppgaver oppgradert i 2014. Slik vi har forstått det var det av fagfolk, men dokumentasjon mangler.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Dokumentasjonen forsvant så vidt vi vet da Oslo kommune på et tidspunkt eide leiligheten.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn installert av tidligere eier i 2015, ukjent om det ble utført av faglært eller ufaglært.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget oppgraderte garasjeanleggene i 2021 og utbedret da dreneringen rundt disse. Utført av Consolvo.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren, April 2026: Ny hovedsikring og to nye automatsikringer med jordfeilbryter. Nye stikkontakter med jording på soverom, stue og terrassen, samt nye kabler med jording trukket fra koblingspunkt til disse kontaktene. HGN Elektro, Mai 2025: Belysning og stikkontakter på kjøkkenet, nye lamper i gangen, stikkontakter på murvegg, i garderobeskap og ved skobenk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? 16.04.2026, Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Det er ferdig opplegg for el-billader på borettslagets garasje- og

biloppstillingsplasser.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying utført felles i borettslaget i 2023 av Olimb Rørfornying AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? SVAR: Ja
Var tiltaket søknadspliktig? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Gammel lettvegg mellom stue og gang ble revet, og ny murvegg satt opp i 2025. Arbeid utført av Byggmester Nerli AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Ja. Beskriv: Tilsyn av pipe/ildsted osv. ca. 2025. Inspeksjon av ventilasjon ca 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse satt opp i forbindelse med oppgradering av garasjeanlegg i 2021. Utført av Consolvo. Ny terrassedør og nye vinduer på soverommet montert i 2024. Utført felles i borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f. eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: Sprekk/bortskrapt fuge mellom fliser i dusjsonen, samt bom i disse flisene. Noen mindre sprekker i fuger ved vasken. Sprekker i fuger i dusjsone var et kjent problem da vi overtok i 2020. Vi la inn forbehold om utbedring av dette og det ble lagt nye fuger i problemområdet før vi overtok. Dette sprakk imidlertid opp igjen i løpet av noen måneder. Vi har skjønt at det er ønskelig å ha inspeksjonsluke til badekar og varmtvannstank og har observert saltutslag i noen fuger. Det er generelt usikkerhet rundt underliggende arbeid, grunnet manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter, og dette medfører en usikkerhet knyttet til badet. Vi har hatt badet i bruk som det fremstår nå, og har ikke opplevd at problemene har utviklet seg i denne perioden. Viser ellers til tilstandsrapport fra takstmann (2026) for oppdatert tilstandsvurdering.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) SVAR: Ja. Beskriv: Borettslaget oppgraderte garasjeanleggene i 2021 og utbedret da dreneringen rundt disse. Utført av Consolvo.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Godkjent eltilsyn fra 2026. Krav og anbefalinger utbedret av elektriker. Det har tidligere vært montert vegglamper på soverommet. Opplegg til dette er nå skjult bak garderobeskapet. Der er det også to doble stikkontakter uten jording. Disse er ikke tilgjengelige nå og var heller ikke tilgjengelige ved eltilsynet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Borettslaget fikk gjennomført rørfornying i 2023, utført av Olimb.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. SVAR: Ja. Beskriv: Tidligere var det noe sølvkre eller skjeggkre på badet og på kjøkkenet. PHMB Skadedyrkontroll la ut gift i alle leiligheter i borettslaget i 2025, etter dette har vi ikke observert noen tilbakefall.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? SVAR: Ja. Beskriv: Boblefunksjonen i badekaret har ikke vært fungerende de siste par årene. Vi har ikke forsøkt å utføre service e.l. for å utbedre dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter eltilsyn, 2026. Befaringsoppsummering fra takstmann som så på badet, Takstsenteret, 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2019.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? SVAR: Ja Beskriv: Nye Rikshospitalet sykehus er under utbygging. Vi mottok nabovarsel om flytting/oppretting av ny bussholdeplass i Gaustadveien i 2021, men det har så langt ikke skjedd noe mer. I 2021 ble det meldt om en reguleringsendring og "fradeling av parsell" av eiendommen på nordsiden av bygget (Sognsvannsveien 52-67), som eies av Oslo universitetssykehus.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Det er tidvis helikoptertrafikk fra sykehuset over eiendommen, men vi har ikke opplevd dette som noe problem.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? SVAR: Ja. Beskriv: I forbindelse med fornying av terrassene, opplyste styret om at delen av terrassene som ikke er overbygget er fellesareal. Vi har ikke opplevd at dette har hatt noen praktisk betydning.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: U0101.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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.

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

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd panel.
- Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2008 og 2024
- En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3- lags isolerglass terrassedør fra 2024
- Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse med tregulv på ca. 18 kvm.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Borettslag opplyser at det er utført rørfornying i 2023.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens: Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset. Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil. Fordelerskapet for rør-i-rør systemet er ikke synlig eller tilgjengelig ved befaring. Når fordelerskap ikke kan inspiseres visuelt, kan det ikke kontrolleres om skapet er korrekt plassert, tett, har fungerende lekkasjevarsling eller tilfredsstillende avløp. Dette innebærer at bygningsdelen ikke er undersøkt. Tiltak: Lokalisere fordelerskapet og dokumentere plassering. Etablere nødvendig inspeksjonsadkomst dersom skapet er bygget inn eller skjult. Gjennomføre nærmere kontroll av skapet, inkludert lekkasjevarsling, tetthet og avløpsløsning.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet og redusert komfort. Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner. Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid. Tiltak: Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon. Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid. Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging. Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger. Tiltak: Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg. Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Tiltak: Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader.

- Gulv på bad: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tiltak: Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering). Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført. Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende

dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser. Tiltak: Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

- Sanitærutstyr og innredning på bad: Innebygde badekar krever tilstrekkelig lufting for å sikre uttørking og inspeksjonsmulighet av konstruksjon og rørføringer. Når lufting kun er etablert på én side, blir luftsirkulasjonen begrenset. Redusert lufting gir økt risiko for oppfukting og mangelfull uttørking ved mindre lekkasjer eller kondens. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med redusert levetid og økt sannsynlighet for kostbare utbedringer. Manglende inspeksjons- og luftemulighet tilsier at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres visuelt. Tiltak: Etablere lufting/inspeksjonsåpning også på motsatt side av badekaret, der dette er praktisk mulig. Alternativt etablere større inspeksjonsluke som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Ved eventuell rehabilitering av badet anbefales det å tilpasse løsningen slik at konstruksjonen bak og under badekaret er tilgjengelig for kontroll og uttørking.

- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert inne i antatt kasse på badet og ikke inspisert eller vurdert. Det er ikke mulig å besiktige understøttelsen eller den elektriske
tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon. Tiltak: Vurder å gjøre berederen tilgjengelig for inspeksjon, enten ved å demontere deler av innredningen eller flytte berederen. Kontroller at det er montert dryppkar med avløp og at elektrisk tilkobling er utført av fagperson. Sørg for dokumentasjon av utførelse og tilkobling.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn.

Dette medfølger ikke:
- Gardiner.
- Pendel-lampen i stuen (ikke fastmontert).
- Vaskemaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på badet med fliser. Rentbrennende vedovn fra Contura i stue, montert 2015.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
- Årlig strømforbruk: 9628 kWh
- Strømkostnad forrige år: 12928 kr (inkl. nettleie)

- Norgespris-avtale: Ja. Norgespris aktivert: 09.11.2025.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 263,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett fra Telia, trappevask, betjening av lån, kommunale utgifter (ikke eiendomsskatt), vaktmestertjenester (brøyting, klipping av hekk osv). Bruk av felles vaskekjeller, i samme etasje som leiligheten, med vaskemaskin og tørketrommel.

Fordelt slik:
- Trappevask: 95,00
- Felleskostnader: 3 168,00

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr | Andre faste kostnader: Garasjeplass er ikke inkludert, men mulig å leie fra borettslaget for 700,- pr mnd, eller utendørs oppstillingsplass for 300 (uten ladestolpe) eller 350 (med ladestolpe).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 571 591,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 286 363,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Ny 3 års avtale med Telia er inngått fra 1. mai. Inkluderer både TV og Internett. Opplysning gitt av styreleder på mail den 20. mai.

Borettslaget

Om borettslaget
- Gaustadveien Borettslag - Borettslaget består av 134 andelsleiligheter.
- Gaustadveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946941557, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:
Gaustadveien 4 a,b,c,d,e
Gaustadveien 6 a,b,c,d,e,f
Gaustadveien 8 a,b,c,d,e
Gaustadveien 10 a,b,c,d
Gaustadveien 12 a,b,c
- Forretningsfører er OBOS.
- Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

Størrelsen på lånet i OBOS-banken og tilhørende rentekostnader har medført at styrets hovedfokus i 2025 har vært kostnadsreduksjon fremfor økning av fellesutgiftene. Dette arbeidet videreføres i 2026. Styret har fulgt opp vedtakene fra generalforsamlingen i 2025, og borettslaget har per i dag en styrket likviditet sammenlignet med samme tidspunkt året før. Forutsatt at rentenivået ikke øker vesentlig i 2026, og at det ikke oppstår behov for større vedlikeholdsprosjekter, legges det til grunn et positivt årsresultat også for 2026. For 2026 er det planlagt flere mindre tiltak, herunder vedlikehold av lekeplasser samt gjennomføring av nye radonmålinger i kjeller og 1. etasje.

Forslag til årsmøtet 2026:
- Endring av avtale for bredbånd og TV fra Telia. Styret foreslår at bredbånd fortsatt inngår i felleskostnadene, mens TV-tjenester gjøres til et individuelt valg som den enkelte beboer bestiller og betaler selv. Bakgrunnen er endret bruksmønster, der færre benytter den felles TV-pakken. Eventuelle besparelser ved en ny avtale vil ikke redusere felleskostnadene, men benyttes til vedlikehold av borettslaget. Informasjon fra styreleder om dette den 20. mai: Ny 3 års avtale med Telia er inngått fra 1. mai. Inkluderer både TV og Internett.

- Utbedring av nedgang/sti mellom Gvn 10A og parkeringsplass/garasjer ved Gvn 12. Det er foreslått å oppgradere nedgangen for bedre fremkommelighet, herunder bredere trasé, forbedret underlag, justering av beplantning og nytt rekkverk med bedre utforming. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, med henvisning til borettslagets økonomiske situasjon og behov for å prioritere nødvendig vedlikehold. Dersom forslaget vedtas, vil styret innhente tilbud og gjennomføre tiltaket basert på en samlet vurdering.
Ansvarsforhold ved vedlikehold og utskifting av espagnoletter i vinduer og dører. Saken gjelder avklaring av ansvar mellom andelseier og borettslag ved feil eller slitasje på espagnoletter. Det er vist til gjeldende vedtekter og praksis, hvor innvendig vedlikehold normalt er andelseiers ansvar, mens utskiftning som følge av

slitasje over tid kan falle på borettslaget. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og vurderer det ikke som nødvendig med ytterligere kartlegging. Det åpnes samtidig for innspill til fremtidig tolkning av vedtektene og eventuelle vedtektsendringer.

- Drenering ved fartsdump mellom Gv 8B og 8C. Det foreslås å etablere åpning i fartsdump for å bedre drenering og redusere isdannelse vinterstid, med mål om å bedre sikkerheten. Styret vurderer tiltaket som relevant, men anbefaler at forslaget ikke vedtas isolert, da de ønsker en helhetlig løsning for alle blokkene.

- Helhetlig utbedring av drenering og asfalt bak blokkene. Styret foreslår å innhente tilbud på tiltak for bedre drenering og nødvendig utbedring av asfalt bak blokkene. Målet er å redusere isdannelse og bedre forholdene samlet sett. Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Det tas forbehold om at det kan forekomme forhold som påvirker felleskostnadene og/eller andel fellesgjeld, herunder eventuelle renteendringer, nye lån eller planlagt vedlikehold som megler ikke er kjent med per dags dato. Slike forhold kan medføre endringer i de oppgitte felleskostnadene. Endrede lånevilkår eller nye låneopptak kan også påvirke andel fellesgjeld/kapitalinnhenting.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseiere i Gaustadveien borettslag har forkjøpsrett etter ansiennitet når en andel overdras. Forkjøpsretten gir rett til å tre inn i det bud som selger har akseptert.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 149 180,-pr. 15.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208378422
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 30 428 102,00
Andel av restsaldo: 149 180,22 --> Kapitalkostnader: 1 159,75
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 1.778.434,-

Budsjettet for 2026 er et positivt årsresultat på kr. 1.211.055,-
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere spørsmål om regnskapet bør styret kontaktes.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Felles dugnad vår og høst, en ettermiddag pr. blokk.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboer og anskaffelse meldes til styret. Hunder i bånd kan luftes på fellesområder, men eier er ansvarlig for fjerning av evt. ekskrementer.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6607973

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Borettslaget har fine grøntområder som omkranser byggene. He finner man blant annet lekestativer, gresspen, felles drivhus og hønsehus!

Adkomst
Adkomst til boligen fra liten stikkvei fra Gaustadveien. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en tilbaketrukket og rolig beliggenhet på Gaustad med kort vei til byen, gode kollektivforbindelser og alt av servicetilbud. Hva er vel ikke bedre enn å komme unna byliv og støy etter en lang dag på jobb og

skole? Beliggenheten er perfekt for enslige, par og barnefamilier. Det er flere skoler og barnehager i området, og gangavstand til flere barnehager.

Gaustad er et veletablert boligområde med kort vei til blant annet Ullevål, sykehuset, universitetet på Blindern, Politihøgskolen og Norges Musikkhøgskole. Går man nedover kommer man til Ullevål stadion med en rekke butikker, samt Coop Mega, Sats og Elkjøp megastore for å nevne noe. Vinderen sentrum ligger ett T-banestopp unna og kan by på det meste av servicetilbud som dagligvare, spesialbutikker, restauranter, Baker Hansen, post, eldresenter og offentlig kommunikasjon. En av byens beste sushirestauranter Sushi Jonathan & Pinoe finner du også på Vinderen.

Du kommer deg enkelt rundt i byen med T-banen, og nærmeste T-banestasjon (Forskningsparken og Gaustad), ligger noen minutter unna. Med banen kommer du deg til Holmenkollen/ Nordmarka for tur- og treningsmuligheter, eller til Majorstuen/Nationalteateret for det urbane liv. Ring 3 knytter Vinderen til motorveinettet rundt Oslo og sikrer rask adkomst med bil til alle områder i eller utenfor Oslo.

Nordmarka er kjent for sine flotte turmuligheter, sommer som vinter. Inngangen til marka finner du ved Gaustadjordene, kun en liten spasertur fra boligen. Her finner du flotte tur- og sykkelstier til blant annet Sognsvann og Ullevålseter. På vinteren prepareres det skispor fra Gaustadjordene. Ønsker du å ta en styrkeøkt inne, finner du treningssentre på Vinderen og Ullevål stadion. På Norges Idrettshøgskole på Kringsjå finner du også en stor og ny svømmehall, hvor borettslaget for tiden har avtale om leie på fastsatte tidspunkt.

Selgers ord om område og beliggenhet:
- Borettslaget ligger i en blindvei, med lite og rolig trafikk. Det er stille og fredelig, men samtidig liv - med mye barnelek og aktive voksne.
- Tett med barnehager, tre stykk i umiddelbar nærhet.
- Naboene er typisk enten unge etablerere, småbarnsfamilier eller voksne par, og noen barnefamilier med større barn.
- De fleste som bor her er ressurssterke, og svært mange er aktive og interessert i idretts- og friluftsliv.
- Mye aktivitet og lek på uteområdene, med lekeplasser, trampoline og fotballbane.
- Det er aktive interessegrupper for dyrking i drivhus og plantekasser, styrke- og kondisjonstrening for kvinner, drift og stell av hønsene i borettslaget osv.
- Fotballbane i gress rett bak blokken, der det er fotballtreninger på sommeren.
- Mil på mil med grusveier og turstier i Nordmarka rett i nærheten.
- Svømmehall på Norges Idrettshøyskole, der borettslaget har avtale som gir tilgang ca. en gang i måneden, babysvømming osv. Store fotballbaner, volleyballbaner, friidrettsbane osv. ved NIH.
- 40-bussen stopper like ved, ~3min gange unna. ~10min gange til trikken ved Rikshospitalet, og ~15min gange til T-banen på Forskningsparken og Gaustad.
- Vi bruker ca. 30 min med kollektivreise til jobber på St. Olavs Plass og Hovseter, eller ca. 20 min med sykkel.
- Matbutikker på Kringsjå (Kiwi, Meny) og Sogn (Rema 1000).
- Gang- og sykkelvei til skoler på Kringsjå og Nordberg.
- Gangavstand til Ullevål Stadion og Damplassen, med kjøpesenter, kaféer, restauranter.
- Treningssenter på Kringsjå og Forskningsparken (SiO, Domus), Ullevål stadion (SATS), Korsvoll (EVO).
- Massevis av turmuligheter.
- Gangavstand (~10 min) til Rikshospitalet, der mange naboer jobber.

Hva er selgers favoritt-turer i nærområdet?
- Topptur til Vettekollen, evt. videre til Fuglemyrhytta. Nydelig utsikt, kun ~45 min gange på sti eller skogsveier.
- Hverdagsturer til Sognsvann eller Bånntjern. Nydelige bademuligheter i sommerhalvåret.
- Ski og sykkelturer til Ullevålsseter og videre til Skjennungsstua
- Ski eller sykkelturer gjennom nordmarka. Tar man toget til f.eks. Stryken, har man en nydelig dagstur hjem igjen, og man kan gå helt hjem.
- Sykkelturer til Maridalen
- Stisykling på blåstier, f.eks. mellom Sognsvann og Ullevålsseter, eller ved Vettakollen

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofilen for mer informasjon.
Ifølge Oslo kommune sine nettsider sokner adressen til Kringsjå barneskole.

Se link: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg av boligblokk, datert 29.11.1967. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Opprinnelig var kjøkkenet der soverommet er i dag. Og garderoben var som en lukket, innvendig bod. Kjøkkenet var flyttet ut før nåværende eier overtok boligen. Megler kan ikke se at det foreligger søknader hos Plan og bygg vedr. dette. Boligen selges slik den fremstår på visning og det tas forbehold om eventuelle nye søknader er kjøpers ansvar/risiko.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan:
Eiendommen er i hovedsak regulert til funksjonærboliger for statens senter for barne- og ungdomspsykiatri etter eldre reguleringsplan S-1207, vedtatt 14.04.1965. S-1207 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Mindre deler av eiendommen er også regulert til følgende:
- Helse- og sosialinstitusjon, og høyspenningsanlegg etter eldre reguleringsplan S-4118, vedtatt 15.12.2004.
- Offentlig kjørebane/veigrunn etter eldre reguleringsplaner 46452 vedtatt 07.10.1952, 33253 fra 23.06.1953 samt V270155 vedtatt 27.01.1955.

Kommuneplan:
Følger kommuneplanen 2015 - 2030, vedtatt 23.09.2015.
Området er avsatt til;
- bebyggelse og anlegg, nåværende.
- grønnstruktur, eksisterende.

Støysoner:
Deler av eiendommen grenser til gul støysone for vei. I dette området er beregnet støy fra vei LDEN 55-65 DB.

Naturmangfold:
Det er registrert følgende naturmangfold på eiendommen: Rødlistet art - sterkt truet (ask).

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

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

14.10.1966 - Dokumentnr: 14730 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:42 Bnr:1

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** - Kan slettes hvis man ønsker å betale faktura rett etter budaksept. Da må du gi beskjed kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører - Kostpirs kr. 6 725,-
Foto kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. - Kostpris fra forretningsfører. Pris varierer basert på forretningsfører og produkt kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 128 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gaustadveien 8B

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.)	393 elever, 18 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	4 min 🚗 2.1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	463 elever, 27 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 🚗 3.1 km

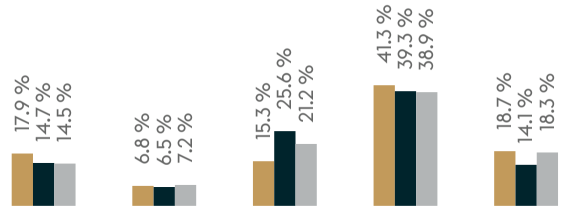
Offentlig transport

Gaustadveien	Linje 40	2 min 🚶 0.2 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	13 min 🚶 1.1 km
Gaustad	Linje 1	18 min 🚶 1.6 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚗 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 7.1 km

Barnehager

Gaustadskogen barnehage (0-5 å...	113 barn	1 min 🚶 0.1 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-...	51 barn	2 min 🚶 0.2 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (...	53 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaustad/Vestre Solvang	1 249	601
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Øvre sogn borettslag	3 min
Elverhøy balløkke	9 min
Nimi trening Ullevaal	20 min
SATS Ullevaal Stadion	21 min

«Barnevennlig :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gaustadveien 8 B, 0372 OSLO
OSLO kommune
gnr. 42, bnr. 107
Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3668 **Eiendomsverdi ref nr:** RX2072

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i underetasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd panel.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2008 og 2024

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3- lags isolerglass terrassedør fra 2024

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse med tregulv på ca. 18m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.
Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.
Fronter er fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system, men ingen synlig fordelerskap. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget

Beskrivelse av eiendommen

kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Kunde opplyser at det er utført rørfornying i 2023.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

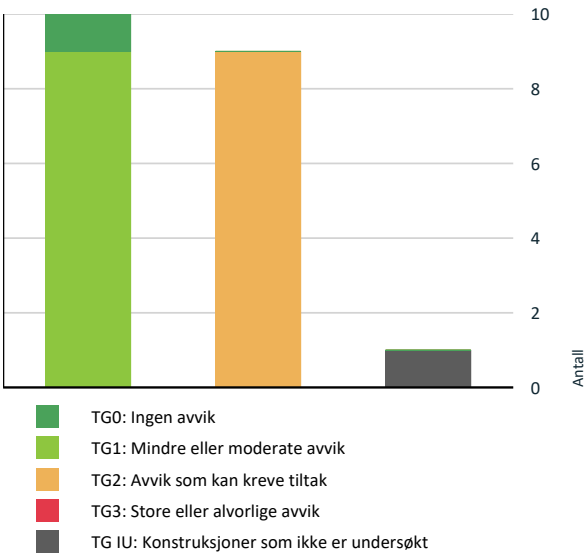
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 2008 og 2024

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

3- lags isolerglass terrassedør fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse med tregulv på ca. 18m2.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights og innfelte høytaler. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Forhold under innebygd badekar ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innebygde badekar krever tilstrekkelig lufting for å sikre uttørking og inspeksjonsmulighet av konstruksjon og rørføringer. Når lufting kun er etablert på én side, blir luftsirkulasjonen begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert lufting gir økt risiko for oppfukting og mangelfull uttørking ved mindre lekkasjer eller kondens. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, med redusert levetid og økt sannsynlighet for kostbare utbedringer. Manglende inspeksjons- og luftemulighet tilsier at tilstanden ikke fullt ut kan verifiseres visuelt.

Tiltak:
Etablere lufting/inspeksjonsåpning også på motsatt side av badekaret, der dette er praktisk mulig.
Alternativt etablere større inspeksjonsluke som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Ved eventuell rehabilitering av badet anbefales det å tilpasse løsningen slik at konstruksjonen bak og under badekaret er tilgjengelig for kontroll og uttørking.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i sovetom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Fronter er fra 2025.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system, men ingen synlig fordelerskap. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Fordelerskapet for rør□i□rør□systemet er ikke synlig eller tilgjengelig ved befaring. Når fordelerskap ikke kan inspiseres visuelt, kan det ikke kontrolleres om skapet er korrekt plassert, tett, har fungerende lekkasjevarsling eller tilfredsstillende avløp. Dette innebærer at bygningsdelen ikke er undersøkt.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilgang til fordelerskap gir usikkerhet rundt tilstanden på vanninstallasjonene. Eventuelle lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, med risiko for skjulte fukt og vannskader i konstruksjoner. For kjøper innebærer dette en vesentlig risiko, da funksjon og sikkerhet ikke kan verifiseres uten ytterligere undersøkelser eller inngrep.

Tiltak:
Lokalisere fordelerskapet og dokumentere plassering.
Etablere nødvendig inspeksjonsadkomst dersom skapet er bygget inn eller skjult.
Gjennomføre nærmere kontroll av skapet, inkludert lekkasjevarsling, tetthet og avløpsløsning.
Ved mangler eller avvik anbefales utbedring i tråd med gjeldende våtroms og rør i rør krav.

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Kunde opplyser at det er utført rørfornying i 2023.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert inne i antatt kasse på badet og ikke inspisert eller vurdert. Det er ikke mulig å besiktige understøttelsen eller den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering, manglende dryppkar eller utilstrekkelig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til lekkasje, fuktskader i kjøkkeninnredning eller elektriske feil med fare for varmgang. Manglende kontroll med understøttelse kan gi belastningsskader på innredningen over tid.

Tiltak:
Vurder å gjøre berederen tilgjengelig for inspeksjon, enten ved å demontere deler av innredningen eller flytte berederen.
Kontroller at det er montert dryppkar med avløp og at elektrisk tilkobling er utført av fagperson.
Sørg for dokumentasjon av utførelse og tilkobling.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	59			59	18
Underetasje		2		2	
SUM	**59**	**2**			**18**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	107	0	0	13952.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gaustadveien 8 B

Hjemmelshaver
Al Gaustadveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946941557		Obos Eiendomsforvaltning As	Kristian Kvamme Aurlien og Jenny Kvamme Aurlien

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 13 952,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2021: Ny terrasse ifm. garasjeoppgradering i borettslaget
2025: Gammel lettvegg mellom stue og gang ble revet, og ny murvegg satt opp. Arbeid utført av Byggmester Nerli AS.
Nye kurser/stikkontakter, lys over kjøkkenbenk og lamper utført av HGN Elektro.
2026: Oppgradering av elektrisk anlegg etter el-kontroll fra Elvia

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
2021: Oppgradering av garasjeanleggene, inkl. dreneringen rundt disse, utført av Consolvo.
2023: Rørfornying i borettslaget, utført av Olimb Rørfornying AS
2024: Nye vinduer på soverommet, og ny utgangsdør i stuen.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Tidligere var det noe sølvkre på badet og på kjøkkenet. PHMB
Skadedyrkontroll la ut gift i alle leiligheter i borettslaget i 2025, etter dette har vi ikke observert noen tilbakefall.
Sprekk/bortskapt fuge i dusjsonen. Små sprekker i fuge ved vask.
Tilgang til sisterne bak toalett, innfliset varmtvannstank og innfliset badekar er løst med fliser som har silikonfuger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.04.2026	Boligelektrikeren	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	08.05.2026	Omexom Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	01.10.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RX2072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jenny Kvamme Høvik	9578-5999-4-2973772	2026-05-26 14:27:29
Kristian Kvamme Aurlien	9578-5992-4-3029405	2026-05-26 14:47:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0156/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gaustadveien 8B, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kristian Kvamme Aurlien, Jenny Kvamme Aurlien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6607973
Forsikret i: TRYG FORSIKRING

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble i følge tidligere salgsoppgaver oppgradert i 2014. Slik vi har forstått det var det av fagfolk, men dokumentasjon mangler.

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjonen forsvant så vidt vi vet da Oslo kommune på et tidspunkt eide leiligheten

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn installert av tidligere eier i 2015, ukjent om det ble utført av faglært eller ufaglært.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget oppgraderte garasjeanleggene i 2021 og utbedret da dreneringen rundt disse. Utført av Consolvo.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren, April 2026: Ny hovedsikring og to nye automatsikringer med jordfeilbryter. Nye stikkontakter med jording på soverom, stue og terrassen, samt nye kabler med jording trukket fra koblingspunkt til disse kontaktene. HGN Elektro, Mai 2025: Belysning og stikkontakter på kjøkkenet, nye lamper i gangen, stikkontakter på murvegg, i garderobeskap og ved skobenk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 16.04.2026, Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Elvia

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ferdig opplegg for el-billader på borettslagets garasje- og biloppstillingsplasser

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying utført felles i borettslaget i 2023 av Olimb Rørfornying AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Gammel lettvegg mellom stue og gang ble revet, og ny murvegg satt opp i 2025. Arbeid utført av Byggmester Nerli AS.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Tilsyn av pipe/ildsted osv ca 2025 Inspeksjon av ventilasjon ca 2023

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse satt opp i forbindelse med oppgradering av garasjeanlegg i 2021. Utført av Consolvo. Ny terassedør og nye vinduer på soverommet montert i 2024. Utført felles i borettslaget.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekk/bortskrapt fuge mellom fliser i dusjsonen, samt bom i disse flisene. Noen mindre sprekker i fuger ved vasken. Sprekker i fuger i dusjsone var et kjent problem da vi overtok i 2020. Vi la inn forbehold om utbedring av dette og det ble lagt nye fuger i problemområdet før vi overtok. Dette sprakk imidlertid opp igjen i løpet av noen måneder. Vi har skjønt at det er ønskelig å ha inspeksjonsluke til badekar og varmtvannstank og har observert saltutslag i noen fuger. Det er generelt usikkerhet rundt underliggende arbeid, grunnet manglende dokumentasjon og inspeksjonsmuligheter, og dette medfører en usikkerhet knyttet til badet. Vi har hatt badet i bruk som det fremstår nå, og har ikke opplevd at problemene har utviklet seg i denne perioden. Viser ellers til tilstandsrapport fra takstmann (2026) for oppdatert tilstandsvurdering.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Borettslaget oppgraderte garasjeanleggene i 2021 og utbedret da dreneringen rundt disse. Utført av Consolvo.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Godkjent eltilsyn fra 2026. Krav og anbefalinger utbedret av elektriker. Det har tidligere vært montert vegglamper på soverommet. Opplegg til dette er nå skjult bak garderobeskapet. Der er det også to doble stikkontakter uten jording. Disse er ikke tilgjengelige nå og var heller ikke tilgjengelige ved eltilsynet.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Borettslaget fikk gjennomført rørfornying i 2023, utført av Olimb.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Tidligere var det noe sølvkre eller skjeggkre på badet og på kjøkkenet. PHMB Skadedyrkontroll la ut gift i alle leiligheter i borettslaget i 2025, etter dette har vi ikke observert noen tilbakefall.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Boblefunksjonen i badekaret har ikke vært fungerende de siste par årene. Vi har ikke forsøkt å utføre service e.l. for å utbedre dette.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter eltilsyn, 2026. Befaringsoppsummering fra takstmann som så på badet, Takstsenteret, 2021.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2019.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nye Rikshospitalet sykehus er under utbygging. Vi mottok nabovarsel om flytting/oppretting av ny bussholdeplass i Gaustadveien i 2021, men det har så langt ikke skjedd noe mer. I 2021 ble det meldt om en reguleringsendring og "fradeling av parsell" av eiendommen på nordsiden av bygget (Sognsvannsveien 52-67), som eies av Oslo universitetssykehus.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er tidvis helikoptertrafikk fra sykehuset over eiendommen, men vi har ikke opplevd dette som noe problem.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: I forbindelse med fornying av terrassene, opplyste styret om at delen av terrassene som ikke er overbygget er fellesareal. Vi har ikke opplevd at dette har hatt noen praktisk betydning.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0156/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristian Kvamme Aurlien	**2026-05-26**	**Jenny Kvamme Høvik**	**2026-05-26**

Identifikasjon

Kristian Kvamme Aurlien

Identifikasjon

Jenny Kvamme Høvik

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Gaustadveien 8B, 0372 OSLO**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290013**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80124015**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 242 kWh**



Gaustadveien 8B, 0372 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gaustadveien 8B, 0372 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5931
AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Norges Idretthøgskole auditorium Innsikt .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1
8. Forslag 2
9. Forslag 3
10. Forslag 4
11. Forslag 5
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5931 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5931 Al Gaustadveien Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

Sak 7

Forslag 1

Forslag fremmet av:
Jon Koppang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Styret iverksetter tiltak for å lage åpning gjennom fartsdump mellom Gv 8B og 8C for drenering av spelte-vann til kum utenfor Gv 8B. Det innhentes anbud og styret velger den løsningen de mener er mest egnet. Begrunnelse: Vinterstid med temperatursvingninger fører til at snøslaps hopes opp og omdannes til is/ issvuller som medfører fall-fare og potensielt alvorlig helsefare i dette området."

Styrets innstilling

God ide, men styret ønsker å gjøre dette for alle blokker. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen stemmer mot dette forslaget, men for styrets reviderte forslag (Forslag 2) der deler av dette forslaget er lagt ved.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter tiltak for å lage åpning gjennom fartsdump mellom Gv 8B og 8C for drenering av spelte-vann til kum utenfor Gv 8B. Det innhentes anbud og styret velger den løsningen de mener er mest egnet.

Sak 8

Forslag 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med bedre drenering bak blokkene for å unngå for mye isdannelse. Det trengs også noe utbedring av asfalten bak blokkene.
Styret ønsker å innhente tilbud fra entreprenører for å se om det finnes noen gode løsninger på problemene.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsmalingen skal stemme for

Forslag til vedtak

Styret innhenter anbud for utbedring av asfaltveier bak blokkene.

Sak 9

Forslag 3

Forslag fremmet av:
Sissel Nilsen-Nygaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Utvendig vedlikehold av vinduer er ikke andelseieres ansvar. Styret iverksetter kartlegging av manglene angående lukking av vinduene på nordsiden, innhenter pris og setter ut oppdrag til leverandør for reparasjon."

Styrets innstilling
Informasjon om saken:

Det stemmer at utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar, men i dette tilfellet gjelder det mest sannsynlighet espangoletten, og det er uklart om espangoletten er ødelagt som følge av dårlig vedlikehold, eller som følge av slitasje etter lang tids bruk. Vedtektene i borettslaget viser til §5-12 og §5-17 i borettslagsloven, men det er ikke helt klart hvordan man skal tolke disse paragrafene i dette tilfellet.

På nettsidene til Huseierens landsforbund står følgende:
"Andelseier (deg): Du har ansvar for det innvendige vedlikeholdet, inkludert smøring og justering av beslag og låsemekanismer (espagnoletter) på vinduer og dører. Dersom espagnoletten er ødelagt fordi den ikke er vedlikeholdt (smurt), er dette andelseiers ansvar.
Borettslaget (Styret): Borettslaget har ansvaret for det utvendige vedlikeholdet, og hovedansvaret for utskiftning av vinduer og dører når de ikke lenger kan vedlikeholdes eller repareres. Hvis en espagnolett må byttes ut fordi den er utslitt etter lang tids bruk, kan dette falle under borettslagets ansvar".

Styret sendte ut melding til alle andelseiere om tilstanden på vinduer mot nord høsten 2025. Vi fikk tilbakemelding fra omtrent 10 stykker. Styreleder tok kontakt med andelseiere som har hatt likende problemer og hvordan de hadde løst dem. Basert på dette laget styreleder en veiledning for hvordan andelseiere kan skifte espagnolett og opprettet en avtale med Maxbo på Sinsen slik at ikke hver og en andelseier måtte løse problemet med å finne riktig espagnolett selv. Styret har ikke hørt fra noen andre enn forslagstiller siden da.

Styret ba forslagsstiller pr. mail 19.02.2026 om å stille et mer presist forslag, evt komme med tilleggsforslag slik at generalforsamlingen kunne tatt stilling til hvordan man skal tolke vedtektene (eller en helt ny vedtekt). Forslagsstiller har ikke svar på den forespørselen. Opprinnelig forslag står.

Innstilling:

Styret ønsker at generalforsamlingen skal stemme i mot forslaget. Styret ser ikke behovet for ny kartlegging av tilstanden på lukkemekanismene.

Øvrig:

Styret tar gjerne i mot innspill på hvordan vi skal tolke vedtektene i dette og andre likende tilfeller. Basert på innspill kan det vurderes om det skal fremmes et forslag om vedtektsendringer. Styret ser ikke noe behov for vedtektsendring, og ønsker å presisere at det er viktig at andelseiere vedlikeholder dører og vinduer jevnlig.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter kartlegging av manglene angående lukking av vinduene på nordsiden, innhenter pris og setter ut oppdrag til leverandør for reparasjon.

Sak 10

Forslag 4

Forslag fremmet av:
Guri Bjørnstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Vi ønsker at borettslaget foretar en utbedring av nedgangen/stien fra Gvn10a til parkeringsplass/garasjer foran G.vn 12. Det ønskes bedre rekkverk, hvor man ikke risikerer å få flis i hendene. Gjerne i to høyder som vanlig på offentlige trapper.

På sommerføre er bakken full av store steiner som stikker opp fra underlaget. Dette er en utfordring for de av oss som er dårlig til beins. Den nederste syrinbusken vokser også så tett inn på rekkverket at den hindrer framkommeligheten hvis man må holde i rekkverket.

Selve nedgangen/stien burde også gjøres litt bredere på sommerføre. Vi forstår at det er en utfordring at grusen renner ned i bunnen av nedgangen under kraftig regnvær, men det må da finnes andre måter å gjøre det på. Feks ser det ut til at to planker på høykant på skrå tvers over stien fra rekkehusene i OBOS-feltet til "gutua" i Solvang kolonihage har hatt en viss effekt.

Som vedlegg og til inspirasjon legger vi ved et bilde av en imponerende trapp ved Møller VW Oslo Vest som ligger i en omtrent like bratt skråning.

I vinter har forresten snøryddingen og bredden på nedgangen vært veldig bra, og godt strødd! Ros for det!

Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget ikke kan prioritere å utbedre grusveien. Borettslagets økonomi tåler bare helt nødvendig vedlikehold.

Styret ønsker at generalforsamlingen skal stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Nedgangen fra G.vn 10a til parkeringsplass og garasjer foran G.vn12 utbedres slik at den gir bedre framkommelighet for eldre. Styret innhenter anbud og velger det tilbudet som styret anser som best.

Vedlegg

3. download.jpg

Sak 11

Forslag 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behovet for bredbånds- og TVtjenester har endret seg betydelig de siste årene. Mange familier i borettslaget har sluttet å bruke tradisjonelle TVtjenester og benytter nå kun internett og ulike strømmetjenester.

I dag har vi en avtale med Telia som leverer en TVgrunnpakke og internett til en fast pris. Kostnaden dekkes gjennom felleskostnadene. Dersom en beboer ønsker tilleggspakker eller andre produkter fra Telia, faktureres dette direkte til den enkelte.

Siden stadig færre benytter TVpakken vi alle betaler for gjennom felleskostnadene, ønsker styret å gjøre en endring. Vi foreslår at bredbånd fortsatt dekkes av felleskostnadene, mens TVtjenester blir et individuelt valg som hver beboer bestiller og betaler for selv, direkte fra Telia.

Borettslaget kommer ikke til å sette ned fellesutgiftene uansett hvordan generalforsamlingen stemmer. Hvis vi får en billigere avtale med Telia med bare internett vil de ekstra inntektene brukes på vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer for forslaget

Forslag til vedtak

Styret skal jobbe for en ny avtale med Telia der TV-signaler ikke inkluderes i fellesutgiftene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Katrine Wennersten

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carina Hansen
- Eivind Werner Kongsten
- Mikhail Kharakoz
- Ola Hafslund Vea

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Colman-Denstad
- Asle Tangvik
- Mads Peter Granberg

Styrets årsrapport

Størrelsen på lånet i OBOS-banken og rentekostnader gjør at styrets hovedoppgave for 2025 har vært å kutte kostnader, fremfor å sette opp fellesutgiftene. Dette arbeidet fortsetter også i 2026. Styret fulgt opp punktene fra generalforsamlingen i 2025 og borettslaget har mer penger på konto i dag, enn vi hadde ved samme tidspunkt i fjor. Med mindre rentene går veldig opp i 2026 eller det kommer inn et større vedlikeholdsprosjekt, vil borettslaget få et positivt årsregnskap også for 2026.

For 2026 er det planlagt flere mindre prosjekter, blant annet vedlikehold av lekeplasser og nye radonmålinger for kjeller og 1.etg.

Styret ønsker å minne om at oppgangene i borettslaget skal holdes frie for gjenstander. Dette gjelder blant annet sko, barnevogner, sykler, møbler, søppel og andre eiendeler som settes i fellesarealene.

Husordensregler § 13. Barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkstøttinger skal plasseres i felles oppholdsrom i kjeller. I kjeller-korridorene skal intet plasseres. I oppgangene skal intet plasseres.

Bakgrunnen for dette er hensyn til **HMS, brannsikkerhet og fremkommelighet**. Oppgangene fungerer som rømningsveier, og det er derfor viktig at disse til enhver tid holdes åpne og tilgjengelige. Gjenstander i oppgangen kan også være til hinder for renhold, vedlikehold og for personer som trenger fri passasje.

Styret ber derfor alle beboere om å **fjerne eiendeler som står i oppgangene** så snart som mulig.

For å følge opp dette vil styret be vaktmester om å **gå ukentlige runder i alle oppganger**. Gjenstander som står i oppgangene vil bli fjernet og satt i kjelleren. Dersom du savner noe som har stått i oppgangen, kan dette hentes der.

Vi håper på forståelse for dette tiltaket, som gjøres for å ivareta sikkerheten og trivselen for alle som bor i borettslaget.

Styreleder Ola Hafslund Vea trer av som styreleder og ønsker å takke for samarbeidet.

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946941557, KLIENTNR. 5931

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 374 657**	**2 704 884**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 778 434	-5 835 319
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	32 836 090
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 313 448	-26 330 998
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**464 986**	**669 773**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 839 643**	**3 374 657**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 985 769	3 983 562
Kortsiktig gjeld		-146 126	-608 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 839 643**	**3 374 657**

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946941557, KLIENTNR. 5931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 705 797	8 718 181	8 545 000	8 561 000
Ladeinntekter elbil		69 739	52 630	60 000	75 000
Forhåndsavklaring		13 140	12 600	30 000	15 000
Andre inntekter	3	11 000	13 535	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 799 676**	**8 796 946**	**8 645 000**	**8 661 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-21 433	-14 591	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-233 710	-223 030	-231 000	-241 395
Konsulenthonorar		-15 204	-13 821	-360 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-359 569	-8 205 886	-523 000	-460 189
Forsikringer		-701 593	-551 741	-636 000	-712 320
Kommunale avgifter	8	-1 860 493	-1 739 578	-2 207 000	-2 294 750
Garasjer		0	-19 704	0	0
Ladekostnader EL-bil		-9 630	-17 685	-15 000	-15 000
Energi/fyring	9	-161 725	-167 210	-220 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-854 216	-804 000	-874 000	-900 220
Andre driftskostnader	10	-858 945	-1 035 725	-932 000	-574 501
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 327 536**	**-13 043 991**	**-6 268 000**	**-5 668 945**
DRIFTSRESULTAT		**3 472 140**	**-4 247 045**	**2 377 000**	**2 992 055**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 579	39 137	0	0
Finanskostnader	12	-1 714 285	-1 627 411	-1 781 000	-1 781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 693 706**	**-1 588 274**	**-1 781 000**	**-1 781 000**
ÅRSRESULTAT		**1 778 434**	**-5 835 319**	**596 000**	**1 211 055**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-5 835 319		
Reduksjon udekket tap:		1 778 434	0		

Dokument-ID 09222115557573593168

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946941557, KLIENTNR. 5931

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 651 247	11 651 247
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	14	7	7
Aksjer og andeler	15	26 800	26 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 678 054**	**16 678 054**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 692	18 836
Forskuddsbetalte kostnader		538 451	448 693
Driftskonto OBOS-banken		3 128 468	3 220 541
Driftskonto OBOS-banken II		27 862	27 862
Kortkonto OBOS-banken		19 860	19 860
Sparekonto OBOS-banken		266 436	247 770
SUM OMLØPSMIDLER		**3 985 769**	**3 983 562**
SUM EIENDELER		**20 663 823**	**20 661 616**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 134 * 100		13 400	13 400
Udekket tap	16	-12 504 121	-14 282 555
SUM EGENKAPITAL		**-12 490 721**	**-14 269 155**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 865 918	32 179 366
Borettsinnskudd	18	2 105 000	2 105 000
Annen langsiktig gjeld	19	37 500	37 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**33 008 418**	**34 321 866**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 694	70 995
Leverandørgjeld		21 841	527 992
Påløpte renter		8 591	9 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		**146 126**	**608 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 663 823**	**20 661 616**
Pantstillelse	20	35 105 000	35 105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Al Gaustadveien Borettslag

Ola Tobias Hafslund Vea — Carina Hansen — Mikhail Kharakoz

Eivind Werner Kongsten — Katrine Garder Wennersteen

Dokument-ID 09222115557573593168

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	168 904
Felleskostnader	7 754 016
Garasje	422 100
Parkering	214 158
Leie/felleskostnader tidl.år	700
Trappevask	145 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 705 797**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 000
Tilskudd	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	**-220 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 433
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 433**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-185 446
Drift/vedlikehold VVS	-67 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 656
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 335
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 873
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 060
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-12 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-359 569**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-168 903
Vann- og avløpsgebyr	-1 171 116
Feie- og tilsynsgebyr	-14 823
Renovasjonsgebyr	-505 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 860 493**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-161 725
SUM ENERGI / FYRING	**-161 725**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 384
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-135 294
Annet driftsmateriale	-949
Lyspærer og sikringer	-8 940
Vaktmestertjenester	-331 846
Renhold ved firmaer	-131 315
Snørydding	-55 419
Gressklipping	-61 340
Andre driftskostnader	-49 752
Trykksaker	-46
Andre kontorkostnader	-977
Porto	-475
Vedlikehold biler/maskiner	-48 138
Kontingenter	-4 330
Bank- og kortgebyr	-5 142
Øreavrunding	72
Velferdskostnader	-2 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-858 945**

Dokument-ID 09222115557573593168

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 666
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
Andre renteinntekter	920
SUM FINANSINNTEKTER	**20 579**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 714 285
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 714 285**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1965	5 794 997
Tilgang 2012	5 781 250
Tilgang 2014	75 000
SUM BYGNINGER	**11 651 247**

Tomten ble kjøpt i 1996
Gnr.42/bnr.106 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Kostpris	28 299	
Avskrevet tidligere	-28 298	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 3		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 4		
Kostpris	33 650	
Avskrevet tidligere	-33 649	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	31 875	
Avskrevet tidligere	-31 874	
		1
Brannvernutstyr		
Tilgang 2007	218 956	
Avskrevet tidligere	-218 955	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2007	431 850	
Avskrevet tidligere	-431 849	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden. Dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 268 Pålydende: 100 Balanseført verdi: 26 800

Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 173 374.

NOTE 16
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 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-32 836 090	
Nedbetalt tidligere	656 724	
Nedbetalt i år	1 313 448	
		-30 865 918
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-30 865 918**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-2 105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 105 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum portåpnere	-37 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-37 500**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 105 000
Pantelån	30 865 918
TOTALT	**32 970 918**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 651 247
Tomt	5 000 000
TOTALT	**16 651 247**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O7BWG-FODXB-UDAHF-3FEK3-QTLZD-PBWO7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-08 06:47:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O7BWG-FODXB-UDAHF-3FEK3-QTLZD-PBWO7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3 til sak 10. Forslag 4



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26
Selskapsnummer: 5931 **Selskapsnavn:** AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946941557
Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Norges Idretthøgskole auditorium Innsikt .

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Kirkhus og Stian Stensland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 220 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag 1

Fremmet av: Jon Koppang

"Styret iverksetter tiltak for å lage åpning gjennom fartsdump mellom Gv 8B og 8C for drenering av spelte-vann til kum utenfor Gv 8B. Det innhentes anbud og styret velger den løsningen de mener er mest egnet. Begrunnelse: Vinterstid med temperatursvingninger fører til at snøslaps hopes opp og omdannes til is/ issvuller som medfører fall-fare og potensielt alvorlig helsefare i dette området."

Styrets innstilling
God ide, men styret ønsker å gjøre dette for alle blokker. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen stemmer mot dette forslaget, men for styrets reviderte forslag (Forslag 2) der deler av dette forslaget er lagt ved.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket av forslagstiller. Forslaget ble derfor ikke stemt over.**

8. Forslag 2

Det er ønskelig med bedre drenering bak blokkene for å unngå for mye isdannelse. Det trengs også noe utbedring av asfalten bak blokkene.
Styret ønsker å innhente tilbud fra entreprenører for å se om det finnes noen gode løsninger på problemene.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsmalingen skal stemme for

Forslag til vedtak:
Styret innhenter anbud for utbedring av asfaltveier bak blokkene.

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag 3

Fremmet av: Sissel Nilsen-Nygaard

"Utvendig vedlikehold av vinduer er ikke andelseieres ansvar. Styret iverksetter kartlegging av manglene angående lukking av vinduene på nordsiden, innhenter pris og setter ut oppdrag til leverandør for reparasjon."

Styrets innstilling
Informasjon om saken:

Det stemmer at utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar, men i dette tilfellet gjelder det mest sannsynlighet espangoletten, og det er uklart om espangoletten er ødelagt som følge av dårlig vedlikehold, eller som følge av slitasje etter lang tids bruk. Vedtektene i borettslaget viser til §5-12 og §5-17 i borettslagsloven, men det er ikke helt klart hvordan man skal tolke disse paragrafene i dette tilfellet.

På nettsidene til Huseierens landsforbund står følgende:
"Andelseier (deg): Du har ansvar for det innvendige vedlikeholdet, inkludert smøring og justering av beslag og låsemekanismer (espagnoletter) på vinduer og dører. Dersom espagnoletten er ødelagt fordi den ikke er vedlikeholdt (smurt), er dette andelseiers ansvar.
Borettslaget (Styret): Borettslaget har ansvaret for det utvendige vedlikeholdet, og hovedansvaret for utskiftning av vinduer og dører når de ikke lenger kan vedlikeholdes eller repareres. Hvis en espagnolett må byttes ut fordi den er utslitt etter lang tids bruk, kan dette falle under borettslagets ansvar".

Styret sendte ut melding til alle andelseiere om tilstanden på vinduer mot nord høsten 2025. Vi fikk tilbakemelding fra omtrent 10 stykker. Styreleder tok kontakt med andelseiere som har hatt likende problemer og hvordan de hadde løst dem. Basert på dette laget styreleder en veiledning for hvordan andelseiere kan skifte espagnolett og opprettet en avtale med Maxbo på Sinsen slik at ikke hver og en andelseier måtte løse problemet med å finne riktig espagnolett selv. Styret har ikke hørt fra noen andre enn forslagstiller siden da.

Styret ba forslagsstiller pr. mail 19.02.2026 om å stille et mer presist forslag, evt komme med tilleggsforslag slik at generalforsamlingen kunne tatt stilling til hvordan man skal tolke vedtektene (eller en helt ny vedtekt). Forslagsstiller har ikke svar på den forespørselen. Opprinnelig forslag står.

Innstilling:

Styret ønsker at generalforsamlingen skal stemme i mot forslaget. Styret ser ikke behovet for ny kartlegging av tilstanden på lukkemekanismene.

Øvrig:

Styret tar gjerne i mot innspill på hvordan vi skal tolke vedtektene i dette og andre likende tilfeller. Basert på innspill kan det vurderes om det skal fremmes et forslag om vedtektsendringer. Styret ser ikke noe behov for vedtektsendring, og ønsker å presisere at det er viktig at andelseiere vedlikeholder dører og vinduer jevnlig.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag 4

Fremmet av: Guri Bjørnstad

"Vi ønsker at borettslaget foretar en utbedring av nedgangen/stien fra Gvn10a til parkeringsplass/garasjer foran G.vn 12. Det ønskes bedre rekkverk, hvor man ikke risikerer å få flis i hendene. Gjerne i to høyder som vanlig på offentlige trapper.

På sommerføre er bakken full av store steiner som stikker opp fra underlaget. Dette er en utfordring for de av oss som er dårlig til beins. Den nederste syrinbusken vokser også så tett inn på rekkverket at den hindrer framkommeligheten hvis man må holde i rekkverket.

Selve nedgangen/stien burde også gjøres litt bredere på sommerføre. Vi forstår at det er en utfordring at grusen renner ned i bunnen av nedgangen under kraftig regnvær, men det må da finnes andre måter å gjøre det på. Feks ser det ut til at to planker på høykant på skrå tvers over stien fra rekkehusene i OBOS-feltet til "gutua" i Solvang kolonihage har hatt en viss effekt.

Som vedlegg og til inspirasjon legger vi ved et bilde av en imponerende trapp ved Møller VW Oslo Vest som ligger i en omtrent like bratt skråning.

I vinter har forresten snøryddingen og bredden på nedgangen vært veldig bra, og godt strødd! Ros for det!

Styrets innstilling
Styret mener at borettslaget ikke kan prioritere å utbedre grusveien. Borettslagets økonomi tåler bare helt nødvendig vedlikehold.

Styret ønsker at generalforsamlingen skal stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Nedgangen fra G.vn 10a til parkeringsplass og garasjer foran G.vn12 utbedres slik at den gir bedre framkommelighet for eldre. Styret innhenter anbud og velger det tilbudet som styret anser som best.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag 5

Behovet for bredbånds- og TVtjenester har endret seg betydelig de siste årene. Mange familier i borettslaget har sluttet å bruke tradisjonelle TVtjenester og benytter nå kun internett og ulike strømmetjenester.

I dag har vi en avtale med Telia som leverer en TVgrunnpakke og internett til en fast pris. Kostnaden dekkes gjennom felleskostnadene. Dersom en beboer ønsker tilleggspakker eller andre produkter fra Telia, faktureres dette direkte til den enkelte.

Siden stadig færre benytter TVpakken vi alle betaler for gjennom felleskostnadene, ønsker styret å gjøre en endring. Vi foreslår at bredbånd fortsatt dekkes av felleskostnadene, mens TVtjenester blir et individuelt valg som hver beboer bestiller og betaler for selv, direkte fra Telia.

Borettslaget kommer ikke til å sette ned fellesutgiftene uansett hvordan generalforsamlingen stemmer. Hvis vi får en billigere avtale med Telia med bare internett vil de ekstra inntektene brukes på vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer for forslaget

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. Saken ble trukket fra forslagsstiller og ble derfor ikke stemt over. Det ble orientert om gjeldene avtalen borettslaget nylig har inngått for tv/bredbånd.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Wennersten

Følgende stilte til valg:
Katrine Wennersten

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Hafslund Vea
Mikhail Kharakoz
Eivind Werner Kongsten

Følgende stilte til valg:
Ola Hafslund Vea
Mikhail Kharakoz
Eivind Werner Kongsten

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Carina Hansen

Følgende stilte til valg:
Carina Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Colman-Denstad
Asle Tangvik

Følgende stilte til valg:
Are Colman-Denstad
Asle Tangvik

Uteutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Balk
Anne Mette Dahl
Stian Stensland
Marie Støstad

Følgende stilte til valg:
Helge Balk
Anne Mette Dahl
Stian Stensland
Marie Støstad

Fritidsutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Kirkhus
Louise Skraastad

Følgende stilte til valg:
Trine Kirkhus
Louise Skraastad

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Kahrs
Mats Smedstad
Peter Wold Eide

Følgende stilte til valg:
Ellen Kahrs
Mats Smedstad
Peter Wold Eide

Vedtekter for Gaustadveien borettslag AL

Organisasjonsnummer 946 941 557

Vedtatt på generalforsamlingen 15. april 2010
Endret på generalforsamlingen 3. – 7. juni 2021
Endret på generalforsamlingen 8. – 11. juni 2022

1. Formål og forretningskontor

Gaustadveien Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og organisere tiltak som ivaretar andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Oslo.

2. Andel og andelseiere. Overføring av andeler og godkjenning av nye andeler

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner og lyde på navn.

(2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

(3) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(4) Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.

(6) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(7) 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

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskaftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(9) Borettslaget kan ikke sette vilkår for å være andelseier som tar hensyn til for eksempel kjønn, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsett funksjonsevne (§ 1-5).

3. Forkjøpsrett

(1) Andelseiere i Gaustadveien borettslag har forkjøpsrett etter ansiennitet når en andel overdras. Forkjøpsretten gir rett til å tre inn i det bud som selger har akseptert.

(2) Forkjøpsretten gjelder ikke dersom overdragelse går fra andelseier til ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, søsken eller noen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Det er bare borettslaget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaver (§ 4-14).

(4) Fristen for styret til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra mottatt skriftlig melding om eierskifte - med opplysninger om pris og andre vilkår (§ 4-15). Har selgeren gitt forhåndsvarsel om salg, reduseres fristen til 5 hverdager, dersom varslet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med krav om forkjøpsrett må andelseier legge fram en fram en finansieringsplan som styret må godkjenne.

(5) Etter at borettslaget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte skal salget utlyses ved oppslag i oppgangene og/eller på borettslagets hjemmeside. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra utlysingsdatoen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke nytte forkjøpsrett ved dette eierskifte (§4-21).

(6) Borettslaget har ansvar for at kjøpesummen blir betalt. Krav mot borettslaget kan først gjøres gjeldende dersom den forkjøpsberettigede ikke har betalt innen fjorten dager etter forfallsdagen (§ 4-17).

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

(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.

(2) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen ut over det som følger av §§ 5-4 til 5-6 i Lov om burettslag av 2003.

(3) En andelseier, som bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av den til andre. (§ 5-4)

(4) Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. (§5-5)

(5) I tillegg kan andelseieren med godkjenning fra styret overlate bruken av hele leiligheten til andre når det foreligger særlige grunner som for eksempel når andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner (§ 5-6).

(6) Styret kan også godkjenne bruksoverlating med særlig grunn for en tidsavgrenset periode for en andelseier som ikke har bebodd leiligheten (§ 5-6).

(7) Bruksoverlating reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Bygningsmessige arbeider – uteareal – dugnad

(1) Andelseiere som utfører arbeid på borettslagets fellesareal, herunder uteareal og bygningsmasse, uten søknad og skriftlig godkjennelse av styret vil bli krevd økonomisk ansvarlig for tilbakeføring til original stand.

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

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(4) Det er ikke tillatt å koble elektrisk vifte fra kjøkken til luftekanaler i betongkonstruksjonen. Det er ikke tillatt å montere vifte til luftekanalen fra badet til verandaen med mindre viften kobles til separat rør.

(5) Forandringer som berører bygningenes eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv., er ikke tillatt uten at styret på forhånd har gitt samtykke.

(6) Andelseiere, som bor i underetasjene har anledning til å anlegge terrasse på et like stort areal som arealet på balkongene utgjør uten styrets godkjennelse. Oppføring av installasjoner utenfor dette arealet må søkes.

(7) Utearealene er en viktig del av bomiljøet. Arealene må beplantes, trær felles, busker beskjæres, blomster stelles, lekeplasser ryddes, gressplener klippes med mer. Styret organiserer nødvendig vedlikehold og stell av utearealene ved bruk av firmaer/lønnet arbeid eller ved dugnad.

(8) Generalforsamlingen kan vedta at ytre vedlikehold av leiligheter, slik som maling og beising med mer, skal gjøres på dugnad. Andelshavere, som ikke utfører slikt arbeid, kan pålegges å betale for at fagfolk gjør det.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold av den. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås. (§ 5-12)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av bl.a.: elektriske ledninger med installasjoner fra første hovedsikring, stoppekran (hovedkran i leiligheten), vannrør med tilkoblet utstyr (vasker,varmtvannsbereder, oppvaskmaskin…), skap, benker og innvendige dører med karmer. (§ 5-12)

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

(4) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre og forretningsfører.

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

(6) Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og nødvendige utskiftinger i boligen selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og uteareal i forsvarlig stand så framt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdører til leilighetene. (§ 5-17)

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom leiligheten dersom det er nødvendig og det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. (§ 5-17)

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

6-3 Faglig ettersyn og veiledning

For å forebygge skader i leiligheter og øvrig boligmasse – særlig brann og vannlekkasjer – har styret fullmakt til å organisere periodisk faglig ettersyn og veiledning. Styret kan også foreta ettersyn ved endringstiltak eller ved eierskifte. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av leiligheten.

6-4 Vedlikeholdsfond

For å sikre finansiering av framtidige rehabiliteringstiltak, avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Størrelsen på årlige avsetninger vurderes i forhold til behov og omfanget av vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak som finansieres over årets budsjett. Vedlikeholdsfondet kan bygges opp inntil 2,5 % av antatt markedsverdi av leilighetene i borettslaget.

6-5 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen er basert på leilighetenes areal og kan bare endres etter § 5-19**.**

(2) Felleskostnadene forfaller til betaling den første dagen i hver måned. For felleskostnader, som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente (Lov av 17. desember 1976 nr 100).

(3) Økning av felleskostnader som følger av låneopptak til rehabiliteringstiltak eller påkostninger kan bare gjøres av generalforsamlingen.

(4) Styret kan øke felleskostnader som følger av økte renter og/eller prisstigning.

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

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget anses for mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, brudd på husordensregler eller ulovlig bruk (framleie) uten styrets samtykke eller godkjenning.

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

(3) 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 øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg. (§ 5 -22)

9 Styret – oppgaver - vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge inntil 3 varamedlemmer til styret.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver – innkalling - protokoll

(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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

9-3 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 dobbelstemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. (§ 8-6)

(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 tidigere har vært benyttet til utleie, jf. Borettsloven § 3-2 annet 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 felleskostnader. (§ 8-9)

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt - varsel og innkalling

(1) Ordinær generalforsamling skal avholdes i løpet av april måned.

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

(3) Saker til generalforsamlingen må være styret i hende senest 1. mars. Innkalling med saksliste skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal senest 15. februar gjennom ordinære rundskriv minne andelseierne om fristen for innsendelse av saker til generalforsamlingen.

(4) Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan skje med kortere frist, dog ikke mindre enn 3 dager.

10.3 Møterett – stemmerett og fullmakt

(1) 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.

(2) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-4 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger en varamøteleder.
(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle disse sakene:

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsberetning
3. Godkjenning av revidert årsregnskap – og ansvarsfrihet for styret
4. Forslag fra styret eller andelshavere
5. Driftsbudsjett, herunder godtgjøring til styret og eventuelt til andre tillitsvalgte
6. Valg av styreleder.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Eventuelt andre valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

10-6 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av lover eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i (§ 8-14). Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse (§§ 5-22 og 5-23).

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

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

12 Elektronisk kommunikasjon

(1) Borettslaget kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon – og dokument og lignende til andelseier, dersom andelseieren har godtatt dette (§ 1-6).

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet (§ 1-6).

13 Bilplasser

Borettslagets garasjeplasser og parkeringsplasser tildeles etter ansiennitet og etter søknad. Andelshaver som disponerer garasje- eller parkeringsplasser kan ikke framleie denne ved fremleie av leilighet. P-plass eller garasje tildeles til neste på listen, og andelseier som fremleier, må søke etter p-plass/garasje på vanlig vis før tilbakekomst. En beholder den ansiennitet en har fra tidligere. Garasje- og parkeringsplassene forutsettes benyttet til parkering av motorkjøretøyer. Etter søknad kan styret fravike disse bestemmelsene for en tidsavgrenset periode når særlige grunner tilsier det. Andelseier må eie motorkjøretøy på søknadstidspunktet, og i perioden parkerings- /garasjeplass benyttes. En husstand kan kun disponere én garasjeplass eller biloppstillingsplass.

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i *Lov om burettslag* av 6. juni 2003 nr 39 med senere tillegg eller endringer.

ORDENSREGLER
for
A/L GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Av 25. juni 1984, med endring av 18.april 1996, 28.april 1997, 24. april 2003, 27.april 2006 og 8. mai 2019.

A. Indre orden:

§ 1.

Ifølge leiekontrakt påhviler det innvendige vedlikehold vedkommende borettshaver. Allikevel innskjerpes at bygningsmessige forandringer ikke er tillatt uten borettslagets samtykke.

§ 2.

Fellesvaskeriet er disponibelt for alle og benyttes etter særskilt instruks som henger i vaskeriet. Private vaskemaskiner må ikke benyttes mellom kl. 23.00 – 06.00.

§ 3.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboer og anskaffelse meldes til styret. Hunder i bånd kan luftes på fellesområder, men eier er ansvarlig for fjerning av evt. ekskrementer.

§ 4.

Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheten Dessuten skal det være ro i leiligheten før kl. 10.00 søn- og helligdager. I denne tiden er det ikke tillatt å drive musikkøvelse. Musikkøvelse må dog ikke drives mer enn 2 timer til sammen pr. dag. Montasjearbeid eller støyende rehabilitering kan kun foregå mellom kl. 07.00 og 19.00 på hverdager til og med lørdag (ikke søn- og helligdager). Generelt gjelder at man skal utvise hensyn overfor naboer.

§ 5.

Som husordensregler gjelder også de alminnelige retningslinjer som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr av enhver art, som f.eks. vannklosetter, kjøleskap, fellesantenner, vaskemaskiner osv.

B. Ordensregler for fellesområder.

§ 6.

Enhver andelshaver plikter å bidra til å holde det felles område pent og ryddig. Alle andelshavere som er ved god helse har plikt til å delta i organiserte dugnader to ganger pr. år.

§ 7.

Renhold i oppgangene er et felles ansvar (ganger, trapper, vegger, rekkverk, dører). Ved innleid gang- og trappevask skal den enkelte andelshaver tilrettelegge forholdene for renholder – se oppslagstavler.

§ 8.

Enhver forurensing av vei og fellesområder er forbudt.
Ved rehabilitering eller annet byggteknisk arbeid i leiligheten kan evt. byggavfall bare hensettes på fellesområder etter skriftlig avtale med styret. Om arbeidet medfører

tilsmussing av oppgangen og uteområder skal denne vaskes ukentlig eller oftere av andelseier.

§ 9.

Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelkassene. Et eventuelt søppelsorteringssystem skal respekteres.
Avfall som ikke er vanlig husholdningsavfall eller som har volum som ikke egner seg for søppelkassene, har andelseierne selv ansvar for å få fjernet eller levert på avfallsmottak.

§ 10.

Banking av tepper, sengetøy, møbler m.m. må kun foregå på anviste bankeplasser.
Risting av tepper og sengetøy fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
Bankeplassene må ikke brukes på søn- og helligdager.

§ 11.

Alle utgangs- og kjellerdører skal til enhver tid være låst. Beboere må påse at dørene smekkes igjen ordentlig.

§ 13.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkstøttinger skal plasseres i felles oppholdsrom i kjeller. I kjeller-korridorene skal intet plasseres. I oppgangene skal intet plasseres.

§ 14.

Biler, sykler og andre kjøretøyer skal bare plasseres på steder godtatt av styret. Innkjøring foran blokkene er ikke tillatt. Unntatt er bare nødvendig kjøring i forbindelse med sykdom, brann, søppelhenting etc. Det er den enkelte borettshavers plikt å gjøre sine besøkende oppmerksom på disse trafikkregler. Det henvises for øvrig til de til enhver tid gjeldende trafikkskilt.
Dispensasjon fra bestemmelsene i 1. ledd av f.eks. helsemessige årsaker kan gis av styret.

§ 15.

Kullgrill må ikke brukes på balkongene eller på bakkeplan foran blokkene pga. problemer med os som siver inn i leilighetene.
Grilling med kullgrill henvises til anviste plasser på fellesområdet.

C. Overtredelse av ordensreglene.

§ 16.

Ved overtredelse av ordensreglene kan styret pålegge boretts-haveren å rette på forholdet hvis mulig. Etter å ha gitt varsel, kan styret sørge for, på borettshaverens/eierens regning og risiko, at forholdet blir rettet.

D. Endring.

§ 17.

Disse ordensreglene kan endres av generalforsamlingen med minst halvparten av de avgitte stemmene.

A/L GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Generalforsamlingen

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0156/26 . Vår ref.: 5931-1-056 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Gaustadveien Borettslag
Organisasjonsnr:	946941557
Andelseier:	Aurlien, Kristian
Medeier:	Høvik, Jenny Kvamme
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Gaustadveien 8 B, 0372 OSLO
Andelsnummer:	56
Gnr.	42
Bnr.	107
Borettsinnskudd:	Kr. 7 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6607973.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte andelseiere har garasje/parkeringsplass, plassen følger ikke leiligheten ved salg, og leietaker må selv si opp plassen i god tid før fraflytting. For tildeling av plass påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Det er vedtatt på generalsforsamling at styret får fullmakt til å utrede og etablere ladeplasser for el-biler. Se protokoll. Det er igangsatt et større rørfornyingsprosjekt i borettslaget. Les mer under ""styrets arbeid"" i innkallingen til dere ordinære årsmøte/generalforsamling. Henvendelser til styret skal rettes til: gaustadveien@styrerommet.no Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 12% fom. 01.05.2023. Det er intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Ved forhåndsavklaring av forkjøpsrett vil andelseier bli fakturert for dette. Alle borettslagets leiligheter skal være utstyrt med følgende brannvernutstyr à1 stk brannteppe, 2 stk brannvarslere og 1 stk brannslukningsutstyr (slange/apparat) Som andelseier er du selv ansvarlig for

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208378422
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	30 428 102,00
Innfrielsesdato:	30.06.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 263,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	95,00	
Felleskostnader	3 168,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	101,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 405,-
Annen formue:	19 533,-
Gjeld:	151 327,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208378422
Restsaldo:	149 180,22
Kapitalkostnader:	1 159,75
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 180,22,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Katrine Garder Wennersteen, e-post: gaustadveien@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr

Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Tlf. 417200

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidsstad 42/1. Blokk II. Gaustadvn. 6.	64/598.	Tegn 2,3,4,5,6,7.
Arbeidets art Boligblokk.	28/2-64.	
Bygningens art		
Bygherre Gaustadv.Borettslag v/overlege Nyhus, Boks 26, Vindern.		
Bygmester A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

Dato 2. juni 1964. SK/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er vedtatt på grunnlag herav, og på følgende vilkår.

Oslo bygningsråd gjorde den 22/4-64 slikt enstemmig vedtak på grunnlag av tegninger med stempel-nr. 1,2,3,4,5 og 6:

"Oslo bygningsråd henholder seg til de opplysninger som er gitt om bebyggelsesplanens byplanmessige behandling, og forutsetter at planen blir vedtatt vesentlig uforandret ved 2. gangs behandling og stadfestet.

Det vises til de foreliggende uttalelser av 24/3- 2/4-og 8/4-64 fra henholdsvis Helseråd, Brannvesen og Plan-og fasaderåd. (Helserådets uttalelse tas inn i approbasjonen i sin helhet). Under henvisning til bygningsvedtektenes § 113 og § 114.5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på gnr. 42, bnr. 1 bl. I, II, III, IV ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelser som er stillet av Brannsjefen i uttalelse av 2/4-64.

Unntak fra bygningsvedtektens § 104 fordi lysflaten i hovedsoverom er noe mindre enn 1/10 av gulvflaten, meddeles.

Trappene forutsettes utstyrt med rikelig overlys og bör skaffes mest mulig sidelys fra inngangen i 1. etasje, jfr. sirkulære 40/53. Ved innredning av beboelsesrom i underetasje må bestemmelsene i Bygningssjefens sirkulære nr. 10/63 iakttas.

Törkeskap må monteres eller törkerom innredes i henhold til gjeldende regler, se sirkulære nr. 41/59.

Til söppelrom og fellesrom må det sörges for direkte utvendig adkomst fra egen inngang og gjennem kjeller. Det anbefales å konferere med Renholdsverket om adkomst til söppelrommet, som må få lovlig störrelse i henhold til gjeldende regler. Sirkulære nr. 49/59.
Det må foretas grensearrondering mot gnr. 42, bnr. 53.
Plan over terrengbehandling og beplantning må sendes inn.
Prosjektet godkjennes i hovedtrekk i samsvar med foranstående, og på de nærmere vilkår som stilles av Bygningssjefen ved approbasjonen."

Helserådets vedtak av 24/3-64 lyder:

"Anmeldelsen anbefales. Hver familie må få anledning til vask og törk av husholdningstöy etter gjeldende regler. Vaskerom må få friskluftttilförsel i egen kanal. Gulv i kjellerleilighet må isoleres fra grunn på forskriftsmessig måte. Gjennemsnittshöyden i 3. etasje må være minimum 2.45 m. Gjeldende regler må följes."

Brannvesenets uttalelse av 2/4-64 vedlegges i gjenpart.

Fortsettes

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5* * 41 72 00

Approbasjon **Ark 2**

Arbeidssted 42/1. Blokk II, Gaustadvn. 6.	Arkivnr. 64/598	Tegn. nr. 2-7.

Plan-og fasaderådet gjorde den 8/4-64 slikt vedtak:

"Anbefales godkjent. Dör fra stue til balkong anbefales flyttet, f.eks. 1 m. fra vegg mot kjökken."

Videre vises til Byplankontorets uttalelse av 29/5-64 som er vedheftet et kart i mål 1:1000 og hvor Byplanrådets vedtak av 3/3-og 28/4-64 er referert.

I anledning elektrisk oppvarming uten reserve-ildsted av noen art, må byggherren avgi erklæring i samsvar med vedlagte sirkulære nr. 12/61. - Videre må det fremskaffes tilsagn fra Oslo Lysverker om nödvendig kraft-tildeling. Se vedlagte sirkulære nr. 4/64.

Provisoriske priveter må vises i tilfluktsrom, likeså nöd-utgang.
Den nöyaktige sokkelhöyde fastsettes på byggeplassen av vår distriktsingeniör.
Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må följes.
Utvendige trapper må få opptrinn maks. 16 cm og inntrinn min. 30 cm.

Det må innsendes egne byggesaker vedr. garasjene.

Disse forutsettes oppført noenlunde samtidig med våningshusene.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I,IV,V,VI og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —•—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X. være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesöyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. bebyggelses-planen være stadfestet i vesentlig uforendret form.
- [X] I. arrondering være utført etter godkjent plan.
- [X] J. O. Lysverkers tilsagn om kraftildeling og byggherrens erkl. om eget ansvar foreligge.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
Dem.

S. Nesheim

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3 — T 41 72 00
IS/NU.

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 29-11-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 42, bnr. 1, blokk 2, Gaustadveien 8.

Journalnr.
64/598.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30-10-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Gaustadveien Borettslag, v/overlege Nynus, Boks 26, Vindern, Oslo-3.

Byggeansvarlig
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.

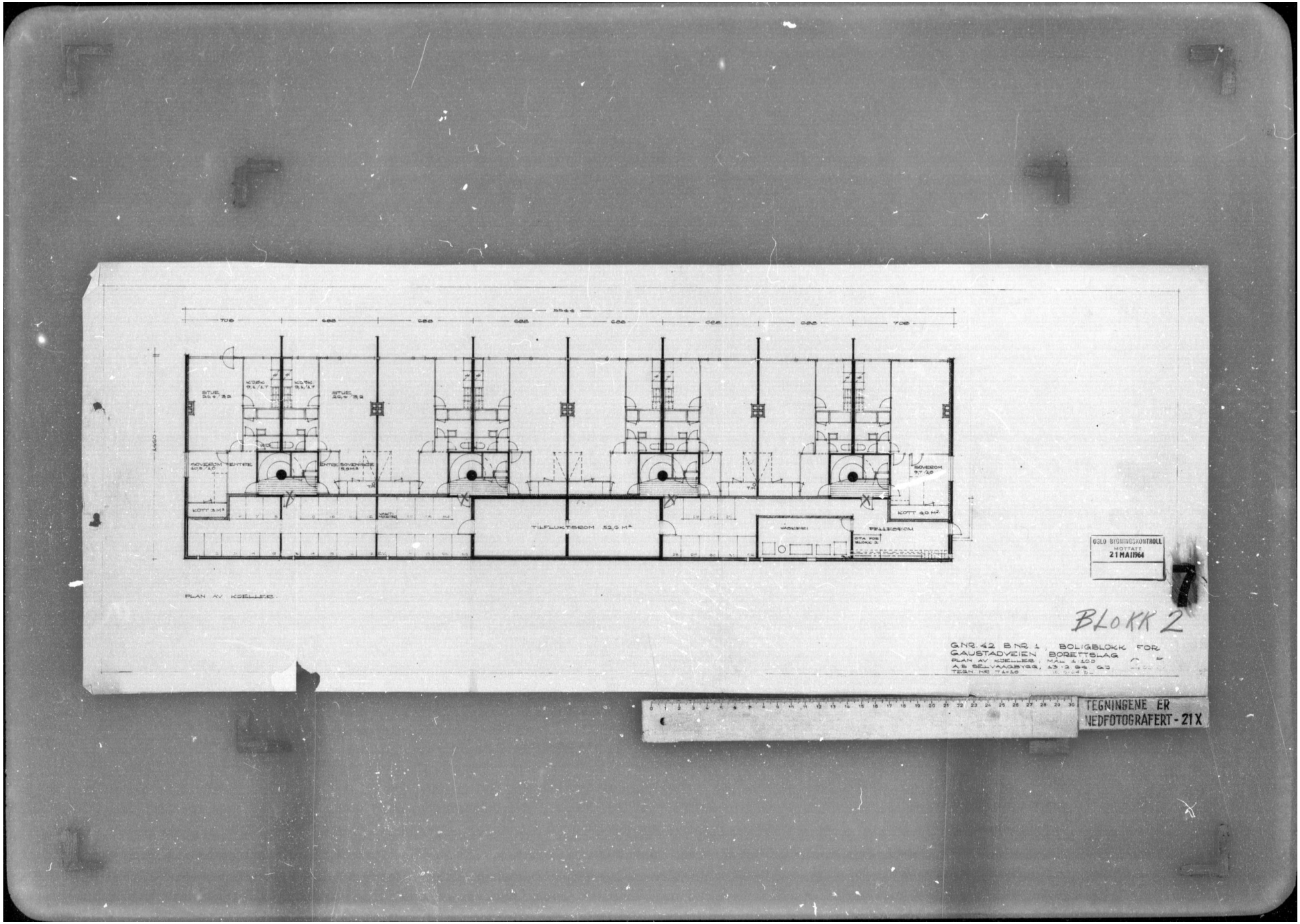
Ansvarshavende
Overingeniør Knut Monsad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo-3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Stadsbygningsmester
Iver Stenerud

Det gjøres merksom 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.


PLAN AV KJELLER
TILFLUKTSROM 52,6 M²
KOTT 4,0 M²
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 MAI 1964
BLOKK 2
G.NR. 42 B.NR. 1 BOLIGBLOKK FOR
GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
PLAN AV KJELLER
A/S SELVAAGBYGG
TEGN NR 74-10
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5529780
Pinkode	4723
Dokumentdato	08.05.2026
Kontrolldato	16.04.2026
Målernummer	7359992894181694
Inspektør	Amer Dugum
Nettkunde	Kristian Kvamme Aurlien

Kristian Kvamme Aurlien
Gaustadveien 8B
0372 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 16.04.2026 i Gaustadveien 8B, etasje 01, 0372 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5529780.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør

Sakstype	Periodisk inspeksjon
Saksnummer	5529780
Status	Lukket
Kontrolldato	16.04.2026
Målenummer	7359992894181694
Dokumentdato	10.05.2026

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Avvik

Et avvik er en feil på det elektrisk anlegget som **må utbedres** fordi feilen avviker fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Følgende lokasjoner har ett eller flere avvik:

Sikringsskap

1. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.
   Kommentar: Sikringer/vern manglet avdekking. Eksisterende avdekning for kort etter oppgradering.
   Status: Lukket
2. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig.
   Kommentar: Gjelder ledninger i topp av sikringsskap, gammelt teknisk kurs.
   Status: Lukket
3. Kabelinnføring i utstyr/anleggsdel var ikke i samsvar med gjeldende krav.
   Kommentar: Gjelder kabler ført i bunn av sikringsskap uten godkjent nippel eller branntetting.
   Status: Lukket

Stue/kjøkken

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
   Kommentar: Gjelder samtlige stikkontakter i stue/kjøkken. Kjøkken flyttet inn i stua.
   Status: Lukket

Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

Kundeservice
02024
Man.–fre. 09:00–16:00
kundeservice@elvia.no

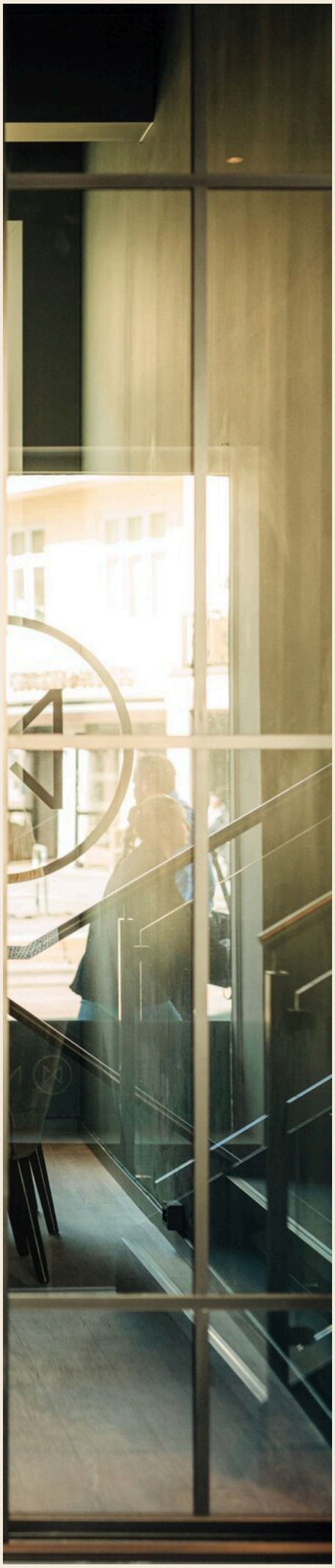
Følg oss på
elvia.no
facebook.com/elviaoffisiell

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0156/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gaustadveien 8B 0372 OSLO
Matrikkel: Gnr 42, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940