NORDVIK

Gaustadveien 19A

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gaustadveien 19A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken, solrik og gjennomgående 2-r med separat kjøkken - Nyoppusset bad/kjøkken 2023 - Innglasset balkong - *P-plass

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 848 596,-**
Fellesgjeld	**149 100,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 150,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Vesentlig oppusset og delikat 2-r med separat kjøkken og vestvendt balkong!

For deg som jakter en "nøkkelklar" og rolig beliggende leilighet.

Romslig stue med god plass for spisebord, sofagruppe og peis, samt utgang til romslig vinterhage. Innglasset balkong blir en forlengelse av stuen på sommerstid, samt perfekt på vår og høst. Varmekabler i gulv.
Delikat kjøkken med god skap- og benplass, samt plass for spisebord. Solide hvitevarer.
Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og garderobeskap.
Strøkent baderom med gulv i Carrara marmor fra Ulfven, samt plass for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.
Entré med garderobeskap.

INFO:
Vesentlig oppusset 2023
2 boder, tilsammen 14m²
Ingen dokumentavgift
Parkering på borettslagets tomt, førstemann til mølla prinsippe

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 61 kvm

Tyder











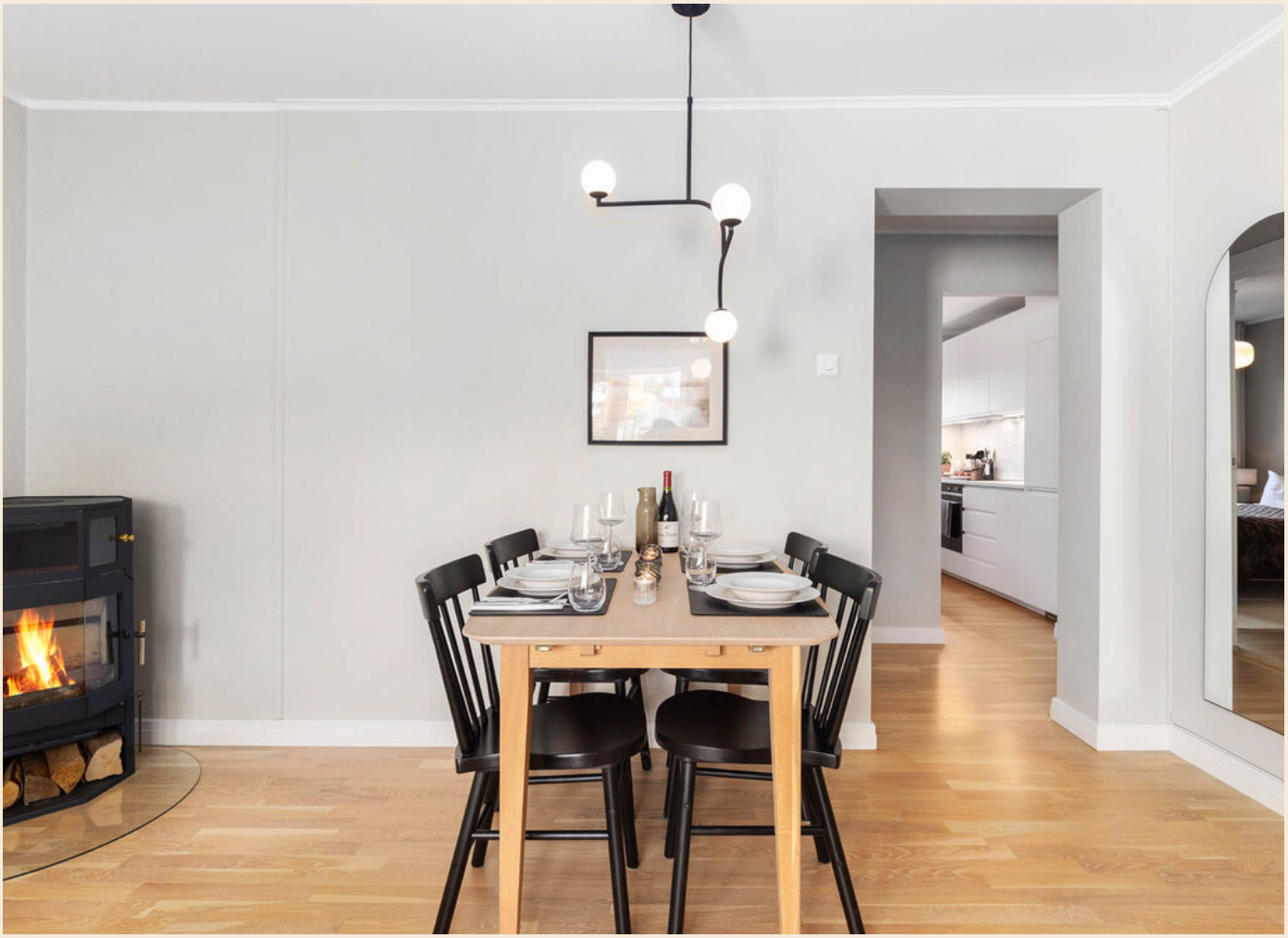











































HUMLA







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
14-0563/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gaustadveien 19A, 0372 OSLO
Gnr 42, bnr 73 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Søsterhaugen Borettslag, org.nr. 948339315

Selgere
Madicken Victoria Söderlind Roald
Aleksander Santagati

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
149 100,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 839 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 848 596,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 858 096,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 10 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, gang, kjøkken, soverom, stue
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 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.

Ikke målbare arealer:

Deler av loftsboden har for lav takhøyde til å være måleverdig som BRA-e. Hele gulvflaten i boden er oppgitt som gulvareal (GUA) på 9 m².

Innhold
1. etasje, 52 m² BRA-I: Bad, gang, kjøkken, soverom, stue
Entré
Innbydende entré med trestavsparkett og lyse, malte overflater. Profilerte innerdører bidrar til et klassisk uttrykk og leder videre inn i leiligheten.

Stue
Lys og hyggelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Trestavsparketten ble slipt og lakkert i 2023, og veggene har lyse, malte overflater. Peisovn med glassdør skaper en lun atmosfære.

Innglasset balkong
Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 9 m². Balkongen har flislagt gulv og gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Ifølge eier er det også elektriske varmekabler i gulvet.

Kjøkken
Pent og funksjonelt, separat kjøkken med IKEA-innredning fra 2023. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Soverom
Romslig soverom med trestavsparkett og lyse, malte overflater. Garderobeskap med glatte og profilerte fronter sørger for gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Pent, flislagt bad som ble pusset opp i 2022. Badet er innredet med dusj med innfellbare glassdører, helstøpt servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Praktisk baderomsinnredning med benkeskap og speilskap. Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort.

Boder
Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter med to eksterne boder – én i kjeller og én på loft. Begge er på ca. 5 m² BRA-e. Loftsboden har et samlet gulvareal på ca. 9 m², hvor deler av arealet har lav takhøyde.

Standard
Innvendige overflater:
- Leiligheten har trestavsparkett som ble slipt og lakkert i 2023.
- Vegger og himlinger har pussede og malte overflater, hvor veggene ble malt i 2023.
- Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,44 meter.
- Profilerte innvendige dører og garderobeskap på soverommet.

Kjøkken
IKEA-kjøkken fra 2023 med glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Våtrom
Badet ble pusset opp i 2022. Flislagt gulv og flislagte vegger, samt sparklet og malt himling. Dusj med innfellbare glassdører, helstøpt servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med benkeskap og veggskap med speilfronter. Det foreligger dokumentasjon på membran-, rørlegger- og elektrikerarbeider.

Tekniske forhold
- Vannrør i rør-i-rør-system og nye avløpsrør i plast på bad og kjøkken, montert av Robert Rørlegger i 2022 (samsvarserklæring 06.12.2022). - Fordelerskapet for rør-i-rør-anlegget er montert over himlingen på badet, med dreneringsrør fra skapet til våtrommet.
- Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen.
- Automatisk vannstopper er montert på kjøkkenet.
- Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler på bad og kjøkken, friskluftsventiler i stue, kjøkken og soverom samt spalteventiler i vinduene.
- Elektriske varmekabler på bad og balkong.
- Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringsskap med jordfeilautomater er montert i felles trappeløp. Elektriker Gruppen AS har utført installasjon i bad og kjøkken med nye kurser og tilførsler, med samsvarserklæring etter NEK 400:2018 og sluttkontroll 19.01.2023. Stikkontakten til vaskemaskin er kun for vaskemaskin.
- Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil på badet og kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og soverom, og spalteventiler i vinduene. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Det er luftespalte under dørene.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer: Trelags isolerglass fra 1984. TG2 grunnet alder og normal slitasje. Begrenset gjenstående levetid, med økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Ytterdører: Balkongdør fra 1984 samt entrédør. TG2 grunnet alder og normal slitasje.

Ildsted: Peisovn i stuen. TG2 grunnet alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking på bad: Ikke utført fordi veggene er i betong/lignende materiale. Badet er i tillegg nyere enn fem år og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass på boligen. Det er felles oppstillingsplass med god kapasitet.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område utenom oppstillingsplassen. Oppstillingsplassene skal ikke brukes tiloppevaring av bilpark, bobiler, tilhengere osv., men være en aktiv parkeringsplass. Det er forbudt å parkere på stikkveiene (veiene inn).

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vela Bygg AS, Robert Rørlegger, Elektrikergruppen AS. Totalrenovering

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membranspesialisten AS. Vinter 2022-2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vela Bygg AS, Robert Rørlegger. Totalrenovering. Vinter 2022-2023

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:
Elektrikergruppen AS, intalasjon i bad og kjøkken med nye kurser og tilførsler

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 13.05.26

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: Robert Rørlegger. Utført vinter 2022-2023.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pussede og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 dB lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Balkong:
Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Fliser på dekket. Rekkverk kledd med plater.

Pipe/ildsted:
Teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til boligen er vurdert.
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Tak-og vegglamper på kjøkken, stue og soverom.
- Fastmonterte speil i yttergang og stue.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er F
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
Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet og på balkongen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 3 169 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. 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 5 150,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 150,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett, varmtvann, trappevask, kapitalutgifter, forretningsfører-, revisjons- og styrehonorar, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, festeavgift, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Trappevask: kr 169,-
Internett 20/5 Mbps: kr 526,-
Felleskostnader: 4 455,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 269 256,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 077 023,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget som består av 47 andelsleiligheter ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune og første innflytting skjedde i 1955.

Rehabiliteringer i borettslaget:
2022-2024: Balkongrehabilitering,
2009-2010: Rørutskiftning og våtromsrehabilitering,
2001: Nye entredører,
2000: Nye vinduer i oppganger,
1995-1996: Stigeledninger skiftet
1993: Nye balkonger og oppussing av fasader. For øvrige eller fremtidige rehabilitering av borettslaget, kontakt styret.

Utdrag fra innkalling til årsmøte avholdt i 2026:
Brannsikkerhet
Vi har fått gjort en brannteknisk gjennomgang av alle byggene.
- Rapporten viser hvilke tiltak som bør gjøres de neste to årene.
- Alle beboere får rapporten utdelt.

Energikartlegging (Enova)
Styret har søkt og fått støtte til energikartlegging gjennom Enova.
- Rapporten er ventet rett etter påske 2026.
- Når den er klar, vurderer vi hvilke tiltak som bør gjennomføres.

Internett og nettverk
Vi har startet en kartlegging av om vi kan få en bedre eller billigere avtale for bredbånd og nettverk.
Vi fortsetter dialog med leverandører i 2026.

Garasjesaken
Det har vært mye utvikling i garasjesaken dette året.

Gaustadfunksjonærene har fått nytt styre.
- Vi har invitert dem til å informere våre beboere om status på et beboermøte i direkte etterkant av årsmøtet.
- Vi planlegger å holde ekstraordinært årsmøte sommeren 2026 for å behandle saken og få fullmakt til videre arbeid.

Retningslinjer for varmepumper
Styret jobber med å undersøke muligheten for å lage

retningslinjer for installasjon av varmepumper. Saken er i påvente av dialog med OBOS Prosjekt. Eksempler på aktuelle utfordringer er ansvarsfordeling mellom beboer/styret, støy, plassering og estetikk.

Mulig innlemming av garasjelaget
Styret ønsker å utrede driften av garasjelaget og om det kan bli en del av borettslaget. Dette kan gjøre drift og ansvar enklere på sikt. For eksempel er det nevnt av flere beboere at man ønsker å fordele garasjene på beboere som benytter dem til bil og kravstille at de som disponerer garasjene er beboere (ikke kun eiere) i borettslaget.

Hva har styret har fått til
- Nytt styre på plass og godt samarbeid.
- Gjennomført brannteknisk gjennomgang.
- Sikret Enova-støtte til, og energikartlegging.
- Bedre rente på borettslagets midler.
- Startet arbeid med nettverksløsning.
- Fremdrift i garasjesaken og kontakt med nytt styre hos Gaustadfunksjonærene.
- Startet arbeid med retningslinjer for varmepumper og vurdering av garasjelaget.

Utfordringer fremover
- Branntekniske tiltak må gjennomføres.
- Garasjesaken er omfattende og har tatt tid. Ny behandling vil være ressurskrevende men vi ønsker å bli ferdig med saken en gang for alle og har dette som mål.
- Energikartlegging kan føre til større investeringer.
- Nye regler for varmepumper må på plass og forankres.

Planer for 2026
- Vurdere igangsettelse av prioriterte brannsikringstiltak.
- Vurdere anbefalinger fra energikartleggingsrapporten.
- Jobbe videre med mulighet for ny bredbånds- og nettverksavtale.
- Beslutte om vi skal vedta retningslinjer for varmepumper.

Utrede om garasjelaget skal bli en del av borettslaget.
- Vi ønsker å gjennomføre spyling av fasader for vedlikehold.
- Holde ekstraordinær generalforsamling om garasjesaken.
- Fortsette med god og tydelig informasjon til beboerne.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (OBOS) har forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 149 100,-pr. 07.10.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208114255
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 5 276 638,00
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Per 23.03.2026
Restsaldo på denne andelen: 149 099,97
Kapitalkostnader per mnd: 1 178,05
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 11 353,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 181 275,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt. Dyreholdet må ikke medføre unødig støy, lukt eller på andre måter forårsake urimelig sjenanse for de andre beboerne.
Se husordensreglene punkt 4 for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565467

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 177 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling, ifølge eier. Boligen ligger i et område klassifisert som moderat til lav aktsomhet på NGUs aktsomhetskart for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Kiwi, Rema 1000, Joker og Coop Mega. Flere av butikkene ligger i kort gangavstand eller kan nås med en rask sykkel- eller biltur.

Området byr også på et variert tilbud av serveringssteder og kaféer.

I nærheten finner du også blant annet Baker Hansen, Åpent Bakeri, Godt Brød og flere hyggelige spisesteder på Ullevål, Tåsen og Majorstuen. Det er også kort vei til restaurant- og kafétilbudene ved Nydalen og Storo.

For deg som er glad i trening og friluftsliv, har området svært gode rekreasjonsmuligheter. Sognsvann og Nordmarka ligger i umiddelbar nærhet med flotte tur-, sykkel- og skiløyper året rundt. Det finnes også flere treningssentre i området, blant annet SATS, SiO Athletica og EVO.

Kollektivtilbudet er meget godt med nærhet til både T-bane, buss og trikk, som gir enkel tilgang til sentrum og øvrige deler av Oslo. Området har samtidig et bredt servicetilbud med butikker, apotek, caféer og øvrige fasiliteter i kort avstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjon for oppføring av våningshus fra 1952.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for etablering av nytt tilknytningspunkt på hovedvannledning datert 09.04.2015
- Ferdigattest for modernisering av bad datert 07.10.2010
- Ferdigattest for garasje datert 26.02.1965

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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
Eiendommen er ikke omfattet av gjeldende reguleringsplan. Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Gaustadveien 13B - åpning i bærevegg - H0201
Saksnummer: 2026/05953 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/42/73:
08.03.1955 - Dokumentnr: 3450 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste

08.03.1955 - Dokumentnr: 3450 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 78
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GRUNNEIEREN HAR PANTERETT I BYGNINGENE PÅ TOMTEN FOR
FESTEAVG OG HAR PRIORITET FORAN HUSBANKENS KRAV FOR
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORFALLEN FESTEAVG FOR ETT ÅR SAMT FOR RETTEN TIL FREMTIDIG
FESTEAVG

08.03.1955 - Dokumentnr: 3450 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 78
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GRUNNEIEREN HAR PANTERETT I BYGNINGENE PÅ TOMTEN FOR
FESTEAVG OG HAR PRIORITET FORAN HUSBANKENS

KRAV FOR
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORFALLEN FESTEAVG FOR ETT ÅR SAMT FOR RETTEN TIL FREMTIDIG
FESTEAVG

21.06.1963 - Dokumentnr: 7663 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.06.1963 - Dokumentnr: 7664 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

26.10.1953 - Dokumentnr: 14154 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:42 Bnr:1

20.09.1955 - Dokumentnr: 990088 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 42 bnr.74.

01.10.1997 - Dokumentnr: 60469 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:42 Bnr:161 Snr:55
Bruksrett til et område på 400 m2
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 649,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging NORMALT 19 900,-) kr. 13 900,-
Visningshonorar per stk. (NORMALT 3 900,-) kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Ca. pris - Direkte faktureres(kan legge ut om ønskelig) kr. 4 750,-
Informasjon forretningsfører ca. pris kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres(kan legge ut om ønskelig) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 899,- 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 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gaustadveien 19A

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 1.3 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	23 min 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	4 min 2.1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3 km

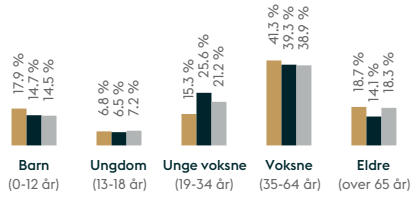
Offentlig transport

Øvre Sogn Linje 40	2 min 0.2 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	13 min 1.2 km
Gaustad Linje 1	18 min 1.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.2 km

Barnehager

Eplehagen Kanvas-barnehage (0-... 49 barn	2 min 0.1 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (... 51 barn	3 min 0.2 km
Gaustadskogen barnehage (0-5 å... 109 barn	3 min 0.2 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	5 min
Elverhøy balløkke	9 min
Nimi trening Ullevaal	20 min
SATS Ullevaal Stadion	20 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



FINN

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

Tyder

Tilstandsrapport

Gaustadveien 19A, 0372 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 8. oktober 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 8. oktober 2026
Referanse:	14448

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 5
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 6
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 7
Arealer	Side 8
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 10
Boligblokk – byggeår 1955	Side 11
Våtrom (bad og vaskerom)	Side 12
Tekniske anlegg	Side 14
Bygningsdeler generelt	Side 16
Helse, miljø og sikkerhet	Side 19
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 19
Kilder og vedlegg	Side 21
Forutsetninger	Side 22

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ildsteder Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 17

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Hulltaking bad Våtrom – Bad	Hulltaking er ikke utført, da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Etter forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Badet er i tillegg nyere enn ...	Side 13

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
1984	Vinduer og balkongdør med trelags isolerglass
2022	Bad pusset opp med ny sveisemembran, nytt sluk, rør-i-rør og nye avløpsrør, og nye el-kurser (sluttkontroll el 19.01.2023)
2023	Ny kjøkkeninnredning med komfyrvakt og automatisk vannstopper
2023	Parkett slipt og lakkert
2023	Overflater malt

Konklusjon

Andelsleilighet i 1. etasje i boligblokk fra 1955, med innglasset balkong og eksterne boder i kjeller og på loft.

Leiligheten har normal standard. Badet er pusset opp i 2022 med dokumentasjon, og kjøkkenet er fra 2023. Vinduer og balkongdør er fra 1984 og har TG 2 på grunn av alder, og peisovnen har TG 2 på grunn av alders- og bruksslitasje. Ingen bygningsdeler har TG 3.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1955, etter tegninger approbert av Oslo bygningskontroll 16.10.1953. Den tids byggeskikk og regelverk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivået for rapporten er ellers forskrift til avhendingslova. Tilstandsgradene er fastsatt etter forskriften § 2-23, med NS 3600:2025+AC:2026 som supplerende verktøy. Ved motstrid er forskriften lagt til grunn. Aldersvurderinger er gjort ut fra levetidstabellene i NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Aleksander Adamo Dziemba Santagati å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av andelsleiligheten i Gaustadveien 19A (andelsnr. 12 i Søsterhaugen Borettslag). Rapporten har det omfang som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse, jf. § 2-1, supplert med målinger og opplysninger fra eier. Bygningsdeler som er borettslagets ansvar, er omtalt i den grad de har tilknytning til leiligheten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Boligblokk – Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
1. etasje	52		9		
Loft		5			9
Sum	**52**	**10**	**9**	**0**	**9**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**71**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, soverom, stue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Deler av loftsboden har for lav takhøyde til å være måleverdig som BRA-e. Hele gulvflaten i boden er oppgitt som gulvareal (GUA).

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Aleksander Santagati
Takstmann:	Anders Bråthen
Befaringsdato:	08.10.2026
Tilstede:	Anders Bråthen (takstmann) Aleksander Santagati Madicken Victoria Söderlind Roald
Referanse:	14448

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Adresse:	Gaustadveien 19A, 0372 Oslo
Byggeår:	1955
Etasje:	1. etasje

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 42 Bnr: 73
Tomteareal:	5 177,9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Madicken Victoria Söderlind Roald og Aleksander Adamo Dziemba Santagati
Eierform:	Andel
Borettslag:	Søsterhaugen Borettslag, org.nr. 948339315
Andelsnummer:	12

Boligblokk – byggeår 1955

Andelsleilighet i 1. etasje i boligblokk, oppført i 1955 etter tegninger approbert av Oslo bygningskontroll 16.10.1953. Leiligheten har innglasset balkong og disponerer en bod i kjelleren og en bod på loftet.

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og felles varmeanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pussede og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Det er ikke kjent om det foreligger vedlikeholdsplan.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker. Det foretas ikke hulltaking i våtrom som er nyere enn fem år, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2022. Membranen er lagt av Membranspesialisten AS 30.11.2022, rørleggerarbeidet er utført av Robert Rørlegger (samsvarserklæring 06.12.2022), og el-arbeidene er utført av Elektriker Gruppen AS (sluttkontroll 19.01.2023).

Bad - Dokumentasjon bad

TG 1

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist:
• Faktura 11885 fra Membranspesialisten AS, datert 30.11.2022: Sarnafil G 411 sveisemembran under påstøp og Sika membranbeskytter.
• Sjekkliste for sveisemembran fra Membranspesialisten AS, datert 30.11.2022. Membran og overgang sluk/klemring er kontrollert tett ved sluttkontroll.
• Samsvarserklæring fra Robert Rørlegger (org.nr. 915417485), datert 06.12.2022: nytt Purus Joti-sluk, nytt rør-i-rør-system, nye vannrør og avløpsrør på bad og kjøkken, montert blandebatteri, servant, dusjarmatur, opplegg til vaskemaskin og Geberit-sisterne.
• Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, sluttkontroll 19.01.2023: installasjon i bad og kjøkken med nye kurser og tilførsler.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført flisleggingen.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble rehabilitert?
TEK17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - Gulv i våtrom

TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Membranen er ikke synlig i sluket. Sjekklisten fra Membranspesialisten AS bekrefter at membranen er klemt ned i sluket med klemring.

Hva slags materiale er sluket laget av?
Plast

Er det synlig membran i sluket?
Nei

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene?
Nei, innenfor normal standard

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet?
Ja

Bad - Vegger i våtrom

TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser?
Nei, innenfor normal standard

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner?
Nei

Bad - Himlingsoverflate bad

TG 0

Beskrivelse: Sparklede og malte plater.

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG 0

Beskrivelse: Sveisemembran (Sarnafil G 411) under påstøp, klemt ned i plastsluk.

Bad - Sanitærutstyr bad

TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - Fast inventar bad

TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning med benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servanten.

Bad - Hulltaking bad

TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Etter forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Badet er i tillegg nyere enn fem år, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke er utført el-tilsyn. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringsskap med jordfeilautomater er montert i felles trappeløp. Elektriker Gruppen AS har utført installasjon i bad og kjøkken med nye kurser og tilførsler, med samsvarserklæring etter NEK 400:2018 og sluttkontroll 19.01.2023. Stikkontakten til vaskemaskin er kun for vaskemaskin.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales for alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el-tilsyn på boligen?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget?
Ja, for arbeidene i bad og kjøkken (Elektriker Gruppen AS, 19.01.2023)

Løser sikringene ofte ut?
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Er det kursfortegnelse?
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen?
Ja

Elektriske anlegg - Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet og på balkongen, ifølge eier.

Varme, ventilasjon og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon og sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse:	Vannrør i rør-i-rør-system og nye avløpsrør i plast på bad og kjøkken, montert av Robert Rørlegger i 2022 (samsvarserklæring 06.12.2022). Fordelerskapet for rør-i-rør-anlegget er montert over himlingen på badet, med dreneringsrør fra skapet til våtrommet. Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen. Automatisk vannstopper er montert på kjøkkenet.
Vurdering:	Stoppekranene er noe harde å åpne og lukke.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon og sanitær - Ventilasjon

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil på badet og kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og soverom, og spalteventiler i vinduene. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Det er luftespalte under dørene.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom, samt vedlikehold som maling og generelt vedlikehold av overflatebehandlingen.

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 dB lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1984.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Normal aldring og slitasje. Balkongdøren er fra 1984.
Konsekvens:	Dørene har begrenset gjenstående levetid, og det er økt risiko for trekk, varmetap og redusert funksjon på lås og tetningslister.

Balkong

TG 1

Det er gjort visuell vurdering av overflater og rekkverk slik de fremstår fra leiligheten. Selve konstruksjonen er borettslagets ansvar og er ikke vurdert. Rekkverkshøyde er omtalt under Helse, miljø og sikkerhet.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Fliser på dekket. Rekkverk kledd med plater.

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Trestavsparkett, slipt og lakkert i 2023, ifølge eier.

Innvendige overflater - Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pussede og malte overflater, malt i 2023, ifølge eier.

Innvendige overflater - Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pussede og malte overflater. Himlingshøyden er målt til 2,44 m i stuen.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen, og det er tatt stikkprøver i enkelte rom. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er tatt stikkprøver av gulvoverflatene i stue, kjøkken, soverom og gang.
Vurdering:	Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm over hele gulvets lengde. Dette er innenfor toleransene i NS 3600.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Piper og ildsteder

Piper og ildsteder - Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til boligen er vurdert.

Piper og ildsteder - Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Alders- og bruksslitasje på peisovnen. Produksjonsåret er ikke kjent.
Konsekvens:	Slitte pakninger og deler kan gi dårligere forbrenning, røykutslag til rommet og økt brannrisiko.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte og profilerte fronter i soverommet.

Kjøkken

Kjøkken - Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter, montert i 2023. Fliser på veggen over benkeskapene. Laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkken - Hvitevarer kjøkken

Hvitevarer er elektriske installasjoner og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Helse, miljø og sikkerhet

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Brannsikkerhet

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slokkeutstyr i leiligheten, og komfyrvakt på kjøkkenet. Entrédøren er i brannklasse B 30.

Rekkverk og fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på den innglassede balkongen er målt til ca. 88 cm. Det er lavere enn kravet på 1,0 m i TEK17 § 12-17. Rekkverket er utført etter byggeårets krav, og TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Arbeider de siste fem årene: • 2022: Bad pusset opp. Membran lagt av Membranspesialisten AS, rørleggerarbeid utført av Robert Rørlegger og el-arbeid utført av Elektriker Gruppen AS. Dokumentasjonen er beskrevet under Dokumentasjon bad. • 2023: Ny kjøkkeninnredning med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Rør- og el-arbeidene på kjøkkenet inngår i samsvarserklæringene fra Robert Rørlegger og Elektriker Gruppen AS. • 2023: Parketten er slipt og lakkert. • 2023: Overflatene er malt. Det er ikke oppgitt hvem som har montert kjøkkeninnredningen, slipt og lakkert parketten eller malt overflatene.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling, ifølge eier. Boligen ligger i et område klassifisert som moderat til lav aktsomhet på NGUs aktsomhetskart for radon.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Boligen ligger utenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. Bygningen er oppført i 1955, og lydisolasjonen mot naboenheter og utendørs støy er utført etter kravene på det tidspunktet.

Støytabell i henhold til NS 3600
Før 1997

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.

Vurdering:	Det er ikke observert åpenbare avvik i brannskillet mot fellesarealene og naboleilighetene.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	08.10.2026	Eier var til stede under befaringen og ga opplysninger	Innhentet
Egenerklæring	07.10.2026	Eiers egenerklæring	Mottatt
Befaringsnotat i Troper	08.10.2026	Ref. 14448	Foreligger
Godkjent plantegning	16.10.1953	Approbert av Oslo bygningskontroll	Innhentet
Faktura Membranspesialisten AS	30.11.2022	Faktura 11885, sveisemembran og membranbeskytter	Mottatt
Sjekkliste sveisemembran	30.11.2022	Membranspesialisten AS	Mottatt
Samsvarserklæring rørlegger	06.12.2022	Robert Rørlegger, bad og kjøkken	Mottatt
Samsvarserklæring elektro	19.01.2023	Elektriker Gruppen AS, bad og kjøkken	Mottatt
Oppmålingsskisse	08.10.2026	Leiligheten i 1. etasje og loftsbod	Foreligger

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025+AC:2026. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025+AC:2026. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-6. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før

rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Madicken Victoria Soderlind Roald	9578-5997-4-3156766	2026-10-07 23:10:07
Aleksander A D Santagati	9578-5999-4-3525509	2026-10-07 23:12:47

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
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0563/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gaustadveien 19A, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Madicken Victoria Söderlind Roald, Aleksander Santagati

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vela Bygg AS, Robert Rørlegger, Elektrikergruppen AS. Totalrenovering

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranspesialisten AS. Vinter 2022-2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vela Bygg AS, Robert Rørlegger. Totalrenovering. Vinter 2022-2023

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: Elektrikergruppen AS, intalasjon i bad og kjøkken med nye kurser og tilførsler

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.05.26

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

Nei

---

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: Robert Rørlegger. Utført vinter 2022-2023.

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

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?

Nei

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)

Nei

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

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?

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0563/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aleksander A D Santagati	**2026-10-07**	**Madicken Victoria Soderlind Roald**	**2026-10-07**

Identifikasjon

Aleksander A D Santagati

Identifikasjon

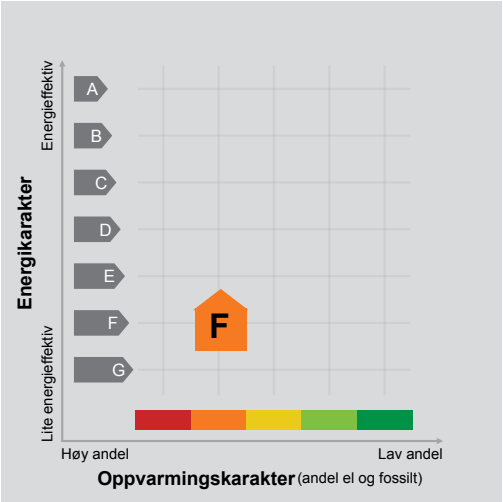
Madicken Victoria Soderlind Roald

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80123698
Merkenummer	Energiattest-2025-238592
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gaustadveien 19B	80123698	H0101	0	0	13
Gaustadveien 17B	80123671	H0101	0	0	5
Gaustadveien 19A	80123698	H0104	0	0	12
Gaustadveien 17A	80123671	H0104	0	0	4

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	123 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	65 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	110,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	179,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 555 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	224,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 509 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	224,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 555 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 766 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 789 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 555 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	73,8 %

Deres ref.: . Vår ref.: 0130-1-112 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948339315
Andelseier:	Roald, Madicken Victoria Söderlind
Medeier:	Santagati, Aleksander Adamo Dziemba
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Gaustadveien 19 A, 0372 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	42
Bnr.	73

Borettsinnskudd: Kr. 7 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565467.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret Fellesvaskeri i Gaustadveien 19. Kabel-TV: Get Nabo-borettslaget er i en prosess med å etablere nye garasjeplasser. Ta kontakt med styret for mer info. Innkreving av trappevask og internett øker med kr 10/mnd fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208114255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	5 276 638,00
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 150,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	169,00	
Internett 20/5 Mbps	526,00	
Felleskostnader	4 455,00	

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:	736,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 132,-
Annen formue:	47 599,-
Gjeld:	153 075,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208114255
Restsaldo:	149 099,97
Kapitalkostnader:	1 178,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 099,97,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Gina Kornelia Bruun Torvik, e-post: sosterhaugen@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller

2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

FOR

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

S-130

Revidert på generalforsamling 06.05.09

Revidert på generalforsamling 26.05.08

Revidert på generalforsamling 23.05.07

Revidert på generalforsamling 11.05.06

Revidert på generalforsamling 12.04.84 og 08.06.00

Revidert på generalforsamling 26.03.2025

HUSORDENSREGLER SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

1. Generelt

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre ro og ordnede forhold i borettslaget. I henhold til leiekontrakten er beboerne forpliktet til å følge husordensreglene.

2. Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller andre ting i felles trappeoppgang eller kjellergang. Hensatte gjenstander på fellesarealene kan fjernes av styret. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, antenner, maskiner, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret. Alt felles lys skal være slukket når det ikke er nødvendig at det lyser. Hovedinngangsdørene og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

3. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt mellom kl. 22.00 - 08.00, og heller ikke på søn- og helligdager. Musikkøvelser, radio- og TV- apparater, platespiller og stereoanlegg må ikke utføres/ brukes slik at det urimelig eller unødvendig sjenerer andre.

4. Regler for dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt. Dyreholdet må ikke medføre unødig støy, lukt eller på andre måter forårsake urimelig sjenanse for de andre beboerne. Den som holder dyr har erstatningsansvar for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører, skader på grøntanlegg o.l. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, og alle ekskrementer fra hunder og katter skal umiddelbart fjernes fra borettslagets utearealer. Trappeoppganger og andre arealer innendørs skal holdes frie for hår o.l. Ved alvorlige og gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve at dyret fjernes fra leiligheten.

5. Søppel

Vanlig husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes i avfallsbeholderne. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene over natten. Beboerne må selv sørge for bortfrakting av andre typer avfall. Beboerne oppfordres til å bruke kommunens ordninger for sortering av papir, glass, metall og spesialavfall. Avfall må under ingen omstendigheter hensettes utenfor beholderne.

6. Renhold

Beboerne plikter å holde seg orientert om hvilke torsdager det skal vaskes i borettslaget og på forhånd fjerne dørmatter m.m.

7. Vaskeri og tørkeplasser

Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketid reserveres med navn, leilighets-nummer og tidsangivelse i boken som befinner seg vaskekjelleren. Vaskekjelleren kan reserveres for inntil 3 timer ad gangen.

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag og søndag kl. 07.00-20.00

Bruk av tørketrommel, vaskemaskiner og sentrifuge utenom disse tider er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Alle som benytter vaskeriet må lufte og gjøre maskinene godt rene etter bruk. Gulvet skal vaskes og all tomemballasje og annet søppel skal fjernes.

8. Tørking av tøy

Tørkeskapene må bare benyttes med varme. Tøyet må fjernes fra tørkeskapene når det er tørt. Annen tørking henvises til tørkeloftet eller tørkeplassen. Tøy som henges på loftet må ikke være så vått at det drypper, og tøyet må fjernes så snart det er tørt. Tørkeplassen skal bare benyttes til tørking av vasketøy og til lufting av klær og sengeklær. Tørkeplassen skal ikke benyttes søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.

9. Bad, W.C, ledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Luker i kjellerbodene må stenges om vinteren. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Lekkasjer må umiddelbart meldes til borettslagets styre.

10. Røykvarsler og brannslukkingsutstyr

Det skal være minst en røykvarsler og ett slukkemiddel (brannslukkingsapparat eller brannslange) i hver leilighet. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av utstyret, og skal minst én gang i året kontrollere utstyret.

11. Navn på ringetablå og dører

Den enkelte beboer er forpliktet til å anskaffe skilt med riktig navn til ringetablåene. Det skal også stå navn ved eller på døren til den enkelte leilighet.

12. Parkering, sykling

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område utenom oppstillingsplassen. Oppstillingsplassene skal ikke brukes tiloppevaring av bilpark, bobiler, tilhengere osv., men være en aktiv parkeringsplass. Det er forbudt å parkere på stikkveiene (veiene inn til blokkene). Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

13. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved oppslag eller rundskriv skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordenen blir fulgt. Henvendelser til styret i anledning av husordenen må skje skriftlig.

14. Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om borettshaverens plikter og ansvar.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 130
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 30. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/130

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Det Røde Huset .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Med vennlig hilsen,
Styret i SØSTERHAUGEN 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.

Styrets innstilling

Styret fremmer Styrets leder som møteleder med støtte av styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Gina Kornelia Bruun Torvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Unni Schultz og Mathis Sølverud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den nåværende situasjonen vedrørende garasjeanlegget til Søsterhaugens Borettslag er at deler av dette annekset er plassert på tomtearealet til Gaustadfunksjonærenes Borettslag.

Tilsvarende er deler av garasjeanlegget til Gaustadfunksjonærenes Borettslag plassert på tomtearealet til Søsterhaugens Borettslag.

I forbindelse med at Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal bygge nye garasjer er det foreslått en grensejustering som innebærer et bytte av arealer i henhold til sakstegning "Skisse grensejustering". Grensejusteringen vil innebære en arealoverføring av 120 m² fra Gaustadfunksjonærenes Borettslag til Søsterhaugens Borettslag, og en arealoverføring av 98 m² fra Søsterhaugens Borettslag til Gaustadfunksjonærenes Borettslag.

Ny tomtegrense med utvidelse i vest og sør vil gi Søsterhaugen Borettslag muligheten til å bygge flere nye garasjer enn hva som eksisterer i dag. Grensejusteringen kan ikke medføre at verdien av de involverte eiendommene økes eller reduseres med mer enn 1 G, noe som i bydel Nordre Aker tilsvarer 23 m². Det er derfor foreslått en endring på 22 m² i favør av Søsterhaugens Borettslag.

I tillegg til en grensejustering er begge borettslag avhengig av en gjensidig godkjennelse fra hverandre for å bygge nytt garasjeanlegg nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen. Gaustadfunksjonærenes Borettslags nye garasjeanlegg skal bygges i henhold til saksdokumenter "Utsnitt utenomhusplan", "Snitt G" og "Utsnitt fra 3D-modell". Garasjeanlegg vil plasseres 2m fra ny tomtegrense i henhold til saksdokument "Skisse grensejustering", de vil stikke 1 m opp fra terrenget i henhold til "Snitt G", og i henhold til krav til standardhøyde på rekkverk. I tillegg vil Gaustadfunksjonærenes Borettslag legge sedumtak på alle garasjetakene sine. Hensikten er å skape et estetisk tiltalende uttrykk for beboerne med utsikt mot garasjene, bidra til økt biologisk mangfold og forbedre overvannshåndteringen. Dette er en betydelig kostnad for Gaustadfunksjonærenes Borettslag på over 300 000 kr. I tillegg til dette vil området bak garasjene få en betydelig oppgradering, der kostnadene vil dekkes av Gaustadfunksjonærenes Borettslag. Det vil plantes busker bak garasjene langs med tomtegrensen, samt andre oppgraderinger, innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr.

Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden.

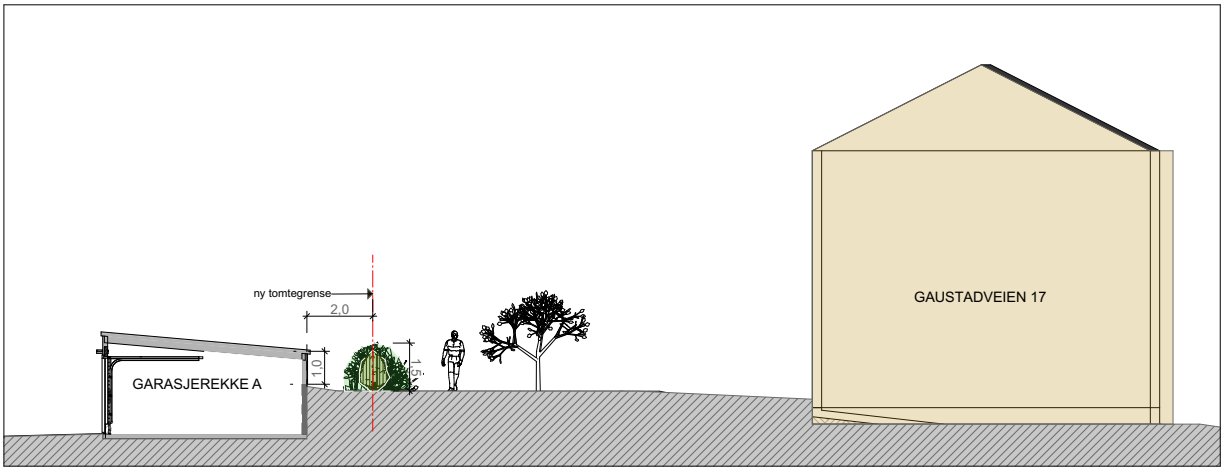
Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR denne saken.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling: Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR denne saken.

Vedlegg

1. A 100-21 SKISSE SNITT G 2026_0513.pdf
2. A 250-01 SKISSE GRENSEJUSTERING_2026_0513.pdf
3. A 250-02_SKISSE_UTSNITT UTOMHUSPLAN_2025_0513.pdf
4. A 250-03 Fugleperspektiv_sedum på garasjetak .pdf
5. Utsnitt fra 3D-modellen 2026_0513.pdf
6. Overvannsnotat.pdf



Snitt G viser en avstand på 2,0 meter fra bakvegg garasjerekke A til tomtegrense.
Ny felles beplantning er satt på tomtegrensen.
Beplantning av ulike typer busker/trær er vist med høyde ca.1,5 m.

Prosjekt: **Nye garasjer og sykkelboder** Gaustadfunksjonærenes borettslag	Kontroll prosjekt: Sign.: VT Kontroll: VT
Tiltakshaver: Gaustadfunksjonærenes borettslag Gaustadveien 13-15 0372 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: 42 / 53
Prosjekterende: BOR ARKITEKTER AS vera@bor-arkitekter.no +47 99090024 Moervelen 5, Ås	Dato: 13.05.2026
	Målestokk: 1:100 / A3
Tegning: SKISSE PRINSIPPSNITT G	Tegningsnr.: A 100-21 Rev.:

A 100-21 SKISSE SNITT G 2026.05.13.pln



SKISSE GRENSEJUSTERING MELLOM
GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG OG SØSTERHAUGEN BORETTSLAG.

Skissen er kun en illustrasjon av størrelse på det areal det kan være aktuelt å utveksle. Mål og areal er veiledende.

Dersom Oslo PBE tillater plassering av garasjebygg A, vil borettslaget trenge et areal utenfor bygg A, for å tilpasse terreng og utføre nødvendig vedlikehold av bygget. Skissen viser en avstand på 2,0 meter fra bakkant garasjebygg A til tomtegrense. Det utgjør en grensejustering av et areal på ca. 98 m2.

Ny grense for Søsterhaugen tar utgangspunkt i eksisterende garasje. Skissen viser en avstand på 2,5 meter fra bakant av garasjene i vest og 8,5 meter i sør. Grensejustering utgjør et areal på ca. 120 m2.

Skissen viser en situasjon som forutsetter gjensidig samtykke mellom borettslagene, for plassering av bygg nærmere tomtegrense enn 4 meter.

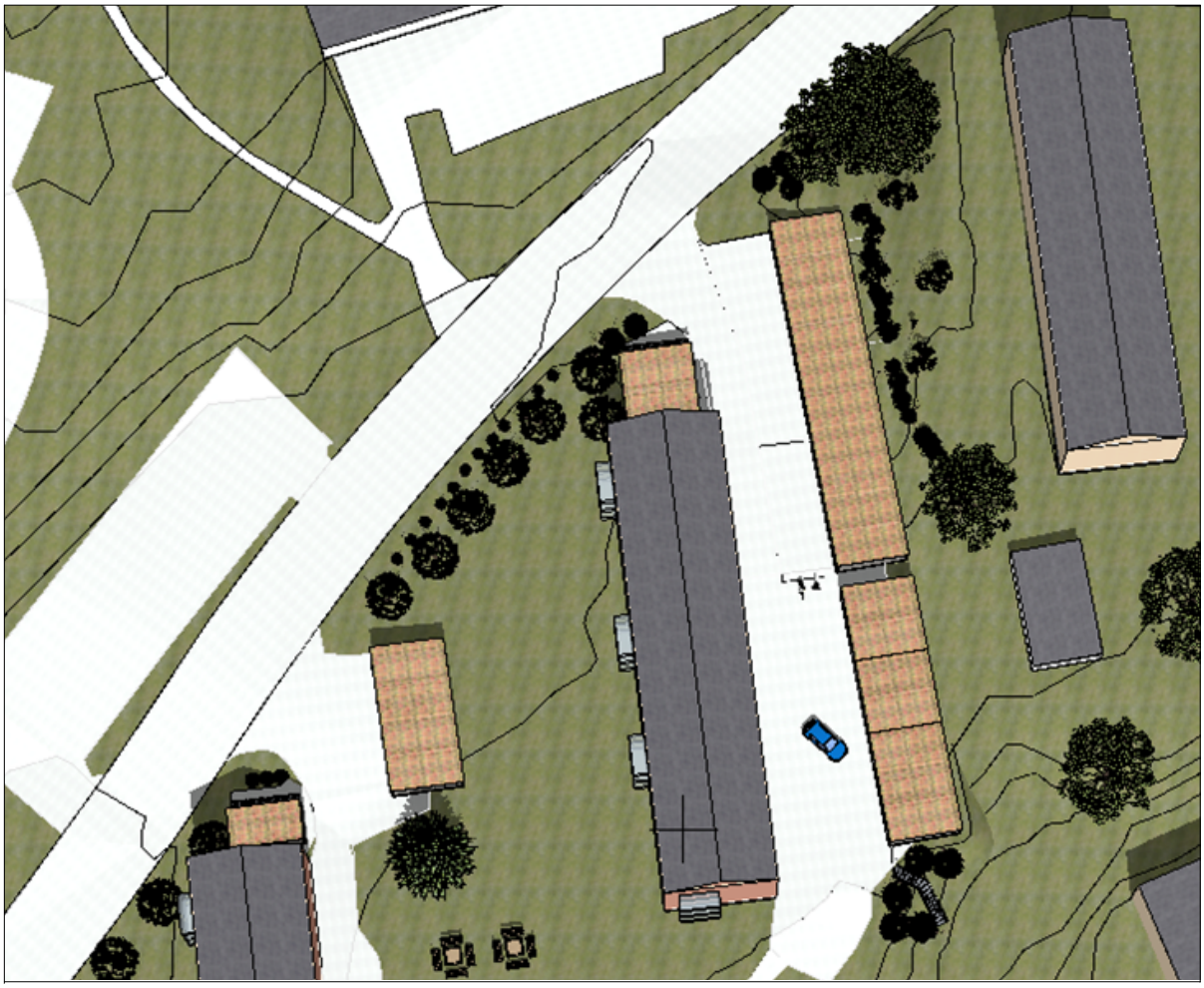
Prosjekt: **Nye garasjer og sykkelboder** Gaustadfunksjonærenes borettslag	Kontroll prosjekt: Sign.: VT / Kontroll: VT
Tiltakshaver: **Gaustadfunksjonærenes borettslag** Gaustadveien 13-15 0372 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **42 / 53**
Prosjekterende: BOR ARKITEKTER AS vera@bor-arkitekter.no +47 99090024 Moervelen 5, Ås	Dato: 13.05.2026
	Målestokk: **1:250 / A3**
Tegning: Skisse grensejustering	Tegningsnr.: **A 250-01** / Rev.:

A 250-01 SKISSE GRENSEJUSTERING_2026_0513.pdf



Prosjekt: **Nye garasjer og sykkelboder** Gaustadfunksjonærenes borettslag	Kontroll prosjekt: Sign.: VT / Kontroll: VT
Tiltakshaver: **Gaustadfunksjonærenes borettslag** Gaustadveien 13-15 0372 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **42 / 53**
Prosjekterende: BOR ARKITEKTER AS vera@bor-arkitekter.no +47 99090024 Moervelen 5, Ås	Dato: 13.05.2026 / Målestokk: **1:250 / A3**
Tegning: SKISSE UTSNITT UTOMHUSPLAN	Tegningsnr.: **A 250-02** / Rev.:

A 250-02_SKISSE_UTSNITT UTOMHUSPLAN_2025_0513.pdf

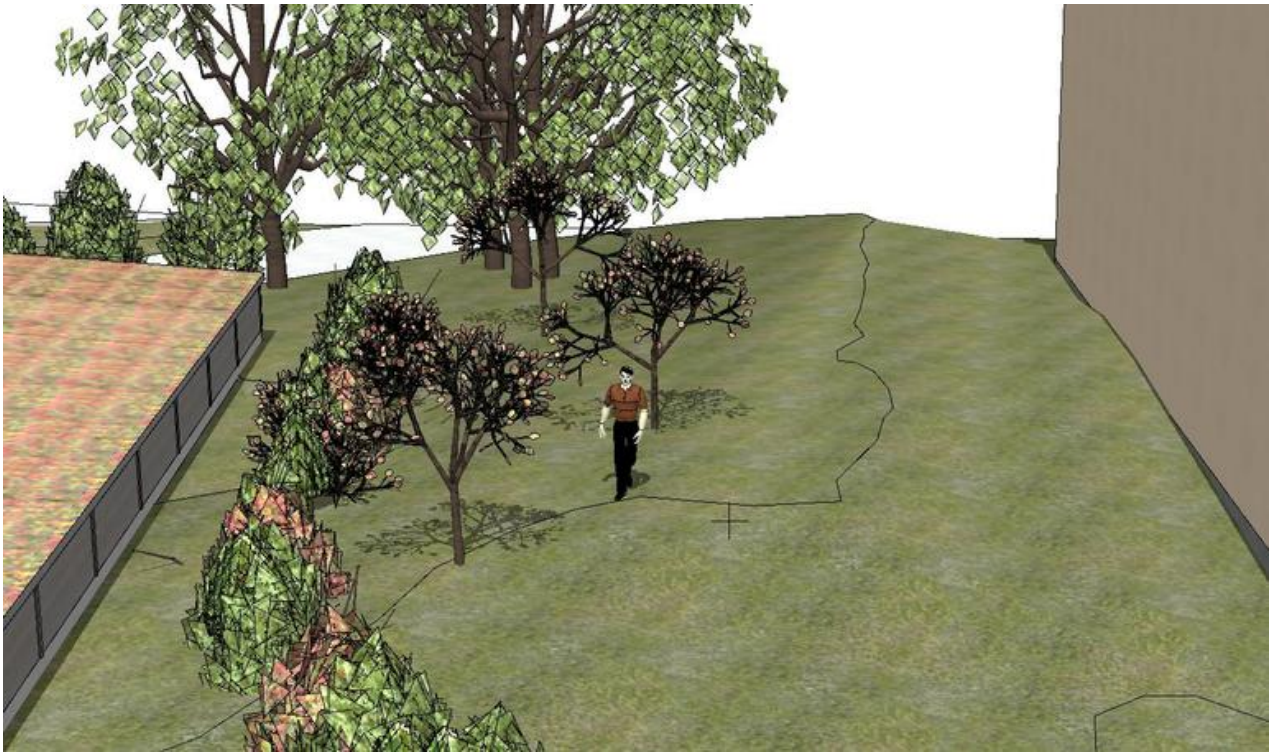


Prosjekt: **Nye garasjer og sykkelboder** **Gaustadfunksjonærenes borettslag**		Kontroll prosjekt: Sign.: **VT** Kontroll: **VT**
Tiltakshaver: **Gaustadfunksjonærenes borettslag** **Gaustadveien 13-15** **0372 Oslo**		Gnr./Bnr./Festenr.: **42 / 53**
Prosjekterende: BOR ARKITEKTER AS vera@bor-arkitekter.no +47 99090024 Moervelen 5, Ås		Dato: 13.05.2026 Målestokk: **/ A3**
Tegning: UTSNITT UTOMHUSPLAN Fugleperspektiv_ sedum på garasjetak		Tegningsnr.: **A 250-03** Rev.:

Gaustadfunksjonærenes borettslag, Gaustadveien 13-15.
Søsterhaugen borettslag, Gaustadveien 17-19.
Grensejustering.
2026_0513.



Uteområde for Søsterhaugen borettslag.
Utsnitt fra modellen, sett fra øst



Uteområde for Søsterhaugen borettslag.
utsnitt fra modellen, sett fra sør



Uteområde for Søsterhaugen borettslag.
utsnitt fra modellen, sett ovenfra



Uteområde for Søsterhaugen borettslag.
utsnitt fra modellen, sett fra nord

Ås. 13.05.2026.

Vera Tesdal
Siv. Ark MNAL

BOR ARKITEKTER AS
mob 99090024
vera@bor-arkitekter.no

Overvannsnotat

Gaustadfunksjonærenes borettslag - nye garasjer

Dato: 22. Januar 2025

1 Bakgrunn

Gaustadfunksjonærenes borettslag planlegger et tiltak på adressene Gaustadveien 13–15 som innebærer riving av eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer med plass til 24 biler. I tillegg er det planlagt å etablere sykkelparkering, nye boder og ladestasjoner for elbiler. De nye garasjene vil ha pulttak og vil være noe større enn de nåværende.

I henhold til Oslo kommunes krav til overvannshåndtering skal nødvendig dokumentasjon utarbeides og presenteres. Dette kan bla. omfatte:

- Redegjørelse for åpen og lokal overvannshåndtering
- Utomhusplan som viser åpen og lokal overvannshåndtering
- Dokumentasjon på at avrenning og avreninngshastighet ikke øker som følge av tiltaket
- Dokumentasjon som viser minimum 40 % på regnskyll kortere enn 3 timer

NIRAS er engasjert til å utføre overvannsberegninger og foreslå avbøtende overvannstiltak for tiltaket iht. relevante krav.

2 Forutsetninger for beregningene

2.1 Nedbørsfelt

Det samme nedbørsfeltene benyttes for samtlige situasjoner, men andelen permeable arealer justeres i henhold til den aktuelle situasjonen. Nedbørsfeltene er definert ved hjelp av simuleringsprogrammet SCALGO Live, og de valgte feltene er de som dekker størsteparten av prosjektområdet. For å sikre at hele det relevante området inkluderes, er det lagt til ekstra areal ved beregning av dimensjonerende vannføring. Nedbørsfelt 1 har en lengde på ca. 147 meter og en høydeforskjell på ca. 4 meter (inkluderer bygg A, B_1/B_2, C, D og F) mens nedbørsfelt 2 har en lengde på ca. 42 meter og en høydeforskjell på ca. 7 meter (inkluderer bygg E).

2.2 Konsentrasjonstid

Feltenes konsentrasjonstid er beregnet med Norem et al. (2015) sin metode basert på feltes lengde, høydeforskjell og overflatetype [1]. Beregningsmetoden er vist i *Figur 2.1*.



Figur 2.1 Beregning av konsentrasjonstid fra N-V240 (SVV)

Eksisterende situasjon:
Bygg A, B_1, B_2, C, D og F:
K = 0,145 (variasjon av asfalt, tak, plen, bart fjell og et mindre areal høg vegetasjon)
L_f = 147 m
Δh = 4 m
Konsentrasjonstid = $0{,}14 * 147 * 4^{-0{,}5} \approx$ 11 min.

Bygg E
K = 0,22
L_f = 42
Δh = 7 m
Konsentrasjonstid = $0{,}22 * 42 * 7^{-0{,}5} \approx$ 4 min

Fremtidig situasjon:
Bygg A, B_1, B_2, C, D og F
K = 0,13 (variasjon av asfalt, tak, plen, bart fjell og mindre areal høg vegetasjon)
L_f = 147 m
Δh = 4 m
Konsentrasjonstid = $0{,}13 * 147 * 4^{-0{,}5} \approx$ 10 min.

Bygg E
K =0,21
L_F = 42 m
Δh = 7,5 m
Konsentrasjonstid = $0{,}21 * 42 * 7^{-0{,}5} \approx$ 3 min

2.3 Gjentaksintervall

Fra Oslo kommunes Overvannsveileder skal det brukes 5-årsregn med klimajustering.

2.4 Klimajustering

Oslo kommune benytter klimajustert nedbør ved beregning av overvann. For en 5-års nedbørshendelse med regnvarighet under ≤ 1 time skal nedbøren justeres med 40 % (klimafaktor =1,4) [2].

	Dimensjonerende gjentaksintervall < 50 år	Dimensjonerende gjentaksintervall ≥ 50 år
≤ 1 time	40 %	50 %
>1 – 3 timer	40 %	40 %
>3 – 24 timer	30 %	30 %

Figur 2.2 Klimapåslag for kraftig nedbør, avhengig av varighet og dimensjonerende gjentaksintervall (bilde: Norsk Klimaservicesenter)

2.5 IVF-kurve

Dimensjonerende nedbør er hentet fra IVF-kurven for Oslo Blindern Plu (SN18701), vist i *Figur 2.3 [2]*. Konsentrasjonstiden (varigheten) er beskrevet i kap. 2.2.

IVF-verdier for Oslo - Blindern Plu (SN18701), 94 moh.
Data fra 1968 - 2023, 53 aes. Oppdatert 01.01.2024.

	Varigheter (minutter)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	260,7	218,4	195,3	160,9	119,9	94,3	80,8	63,3	48,6	40,5	30,7	25,8	19,8	12,2	7,4	4,5
5	366,9	309,4	276,8	233,2	176,0	141,0	122,6	94,7	72,6	59,9	44,6	36,5	27,4	16,5	9,7	5,8
10	440,5	371,9	333,6	284,4	215,5	175,3	153,1	118,1	91,7	74,8	55,1	44,4	32,8	19,4	11,3	6,6
20	514,7	432,4	388,7	335,7	255,0	209,5	184,3	142,8	111,6	91,1	66,2	52,7	38,4	22,3	12,9	7,5
25	539,0	452,1	406,1	352,5	267,4	221,0	194,6	151,2	118,7	96,5	69,8	55,4	40,2	23,2	13,5	7,8
50	615,8	512,4	461,8	405,8	307,2	258,1	229,8	178,9	141,9	115,3	82,2	64,1	46,2	26,1	15,3	8,7
100	700,6	572,6	517,5	460,1	350,3	298,4	266,9	209,5	168,1	135,9	95,9	73,5	52,4	29,1	17,1	9,6
200	785,2	635,3	576,2	517,4	394,5	341,7	308,2	241,6	197,7	159,4	111,2	83,9	59,4	32,1	19,1	10,6

Figur 2.3 IVF-kurve for Oslo, Blindern SN18701 (bilde: Norsk Klimaservicesenter)

2.6 Dimensjonerende nedbør

For beregning av dimensjonerende nedbør brukes rasjonelle formelen. Den rasjonelle formel kan brukes ved beregning av overvannmengder for små nedbørfelt, der arealet er mindre enn 20 ha.

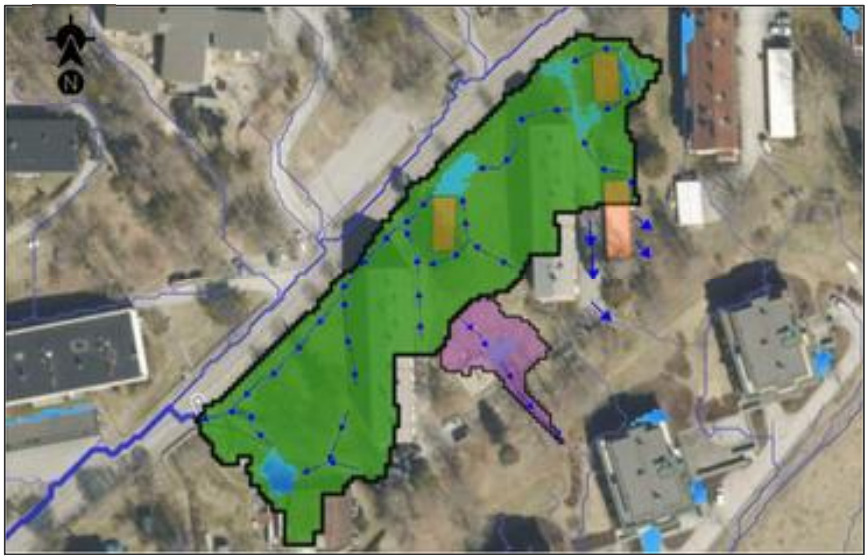
$Q_{dim} = A * C * i * K_f$

Q_{dim} = Dimensjonerende nedbør (l/s)
A = Areal
C = Arealets avrenningskoeffisient
K_f = Klimapåslag
i = nedbørsintensitet l/(s*ha)

3 Beregning av dimensjonerende nedbør

3.1 Eksisterende situasjon

I *Figur 3.1* vises avrenningen for den eksisterende situasjonen. Det er brukt simuleringsprogrammet SCALGO Live for å kartlegge avrenning og vannoppsamlinger i området. Takvann fra eksisterende garasjene renner ut på omkringliggende områder, deler av dette terreng er bestående av fjell i dagen og asfalt som begrenser infiltrasjonen. Ved to av de eksisterende garasjene (markert som oransje i figuren under) er det større vannoppsamlig bak byggene, noe som kan lede til skade på byggene, alternativt ukontrollert avrenning. Alle de tre eksisterende garasjene bidrar til avrenning og oppsamlinger på tette flater. Det er per dags dato ikke noen tiltak som fordrøyer eller forsinker overvannet. Overvann som renner ut i gata er antatt og renne til gateristene langs kantsteinen.



Figur 3.1 Nedbørsfelt og avrenning for eksisterende situasjon (bilde: SCALGO Live)

Bygg A, B_1, B_2, C, D og F
Areal = 4507 m^2
C = 0,68
K_f = 1,4
*i = 169,0 l/(s*ha)* (interpolert)
Q_{dim} = (4507 * 0,68 * 1,4 * 169,0)/10000 = 72,5 l/s
Avrenningshastighet =0,22 m/s

Bygg E
Areal = 385 m^2
C = 0,40
K_f = 1,4
*i = 255,1 l/(s*ha)* (interpolert)
Q_{dim} = (385 * 0,4 * 1,4 * 255,1)/10000 = 5,5 l/s
Avrenningshastighet =0,18 m/s

3.2 Fremtidig situasjon uten tiltak

Som en konsekvens av tiltaket vil noen tidligere permeable arealer bli erstattet med tette flater, noe som reduserer områdets infiltrasjonsevne og fører til raskere avrenning ved nedbør. For å vurdere konsekvensene av denne endringen blir den eksisterende situasjonen sammenlignet med fremtidig situasjon. For fremtidig situasjon er det planlagt å etablere nye garasjer. I tillegg er det planlagt å etablere sykkelparkering, nye boder og ladestasjoner for elbiler.

Bygg A, B_1, B_2, C, D og F
Areal = 4534
C = 0,71
K_f = 1,4
i = 176 l/(s*ha)
Q_{dim} = (4534 * 0,71 * 1,4 * 176,0)/10000 = 79,3 l/s
Avrenningshastighet =0,25 m/s

Bygg E
Areal =399 m^2
C = 0,45
K_f = 1,4
i = 276,8 l/(s*ha) (interpolert)
Q_{dim} = (399 * 0,45 * 1,4 * 276,8)/10000 = 7,0 l/s
Avrenningshastighet =0,25 m/s

Konklusjon – Bygg A, B_1, B_2, C, D og F : Det vil være en økning på 6,8 l/s fra eksisterende vannføring (72,5 l/s) til fremtidige (79,3 l/s). Økningen skyller primært reduserte permeable arealer i fremtidig situasjon, men samtidig blir fjell i dagen (som har lav permeable effekt) erstattet med nye takarealer, hvilket resulterer i avviket blir mindre mellom eksisterende og prosjektert. Avrenningshastigheten vil øke fra 0,22 m/s til 0,25 m/s hvis ikke avbøtende tiltak blir etablert.

Konklusjon – Bygg E: Det vil være en økning på 1,5 l/s fra eksisterende vannføring (5,5 l/s) til fremtidige (7,0 l/s). Økningen skyller redusert permeable arealer i fremtidig situasjon. Avrenningshastigheten vil øke fra 0,18 m/s til 0,25 m/s hvis ikke avbøtende tiltak blir etablert.

4 Fremtidig situasjon med avbøtende tiltak

Som beskrevet i kapittel 3.2 vil den dimensjonerende vannføringen øke som følge av etableringen av de nye bygningene. Den totale økningen er beregnet til 8,3 l/s. For å håndtere overflatevann fra nedbør på de nye takene, planlegges det å lede vannet i takrenner til miniregnbedd, som skal infiltrere og fordrøye vannet.

Takene på byggene er prosjektert med pulttak, med takrenne plassert på byggets bakside. Nedløpsrør med utkastere plasseres langs fasaden, og antall nedløpsrør samt plassering vil avhenge av takets areal og plasseringen av miniregnbedd.

Miniregnbed

Et miniregnbed består av en blomsterkasse på toppen, med et fordrøyningskammer under, og er designet for å fange opp, infiltrere, fordrøye og rense mindre nedbørshendelser. Takvann ledes til miniregnbeddet gjennom utkastere fra taknedløp. Miniregnbedd kan utformes på ulike måter, men det mest egnede alternativet for dette prosjektet er et bedd med tett bunn og en drensledning i bunnen for effektiv drenering av stående vann. For å unngå risiko for overtopping, kan det monteres et nødoverløp i systemet. Utløpet for drensledningen bør plasseres minst 1 meter fra bygningens fasade og ledes til permeable arealer, helst til områder med trær, ettersom disse er godt egnet til å absorbere og håndtere overvann. Prinsipp for utforming av miniregnbeddet er illustrert i Figur 4.1.



Figur 4.1 Prinsippskisse av et miniregnbedd (Illustration: Tengbom)

Dimensjonering

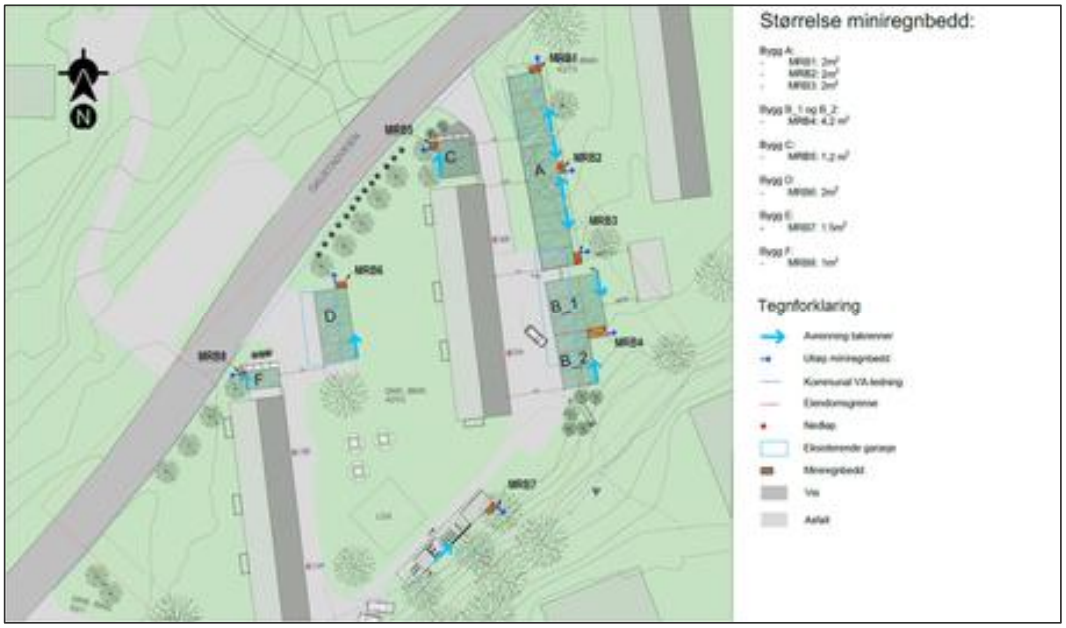
Ved dimensjoneringen av miniregnbed er det beregnet med en høyde på bedene på ca. 0,9 m og egnede masser som gir en kapasitet på 0,36m^3/m^2. For beregning av nødvendig tiltaksareal skal miniregnbeddens areal dekke 3 % av takets reduserte areal. I Figur 4.2 nedenfor er det beregnet hvor stort hvert miniregnbedd trenger å være, samt hvor mange taknedløp som er lagt til grunn.

Bygg	Areal, tak	Redusert areal ϕ 0,95 [m^2]	Areal miniregnbedd = 3% av redusert takareal [m2]	Taknedløp [antall]	Nødvendig areal for miniregnbedd for hvert taknedløp [m^2]
A	202	182	5	3	1.8
B_1	89	80	2	1	2.4
B_2	56	50	2	1	1.5
C	38	34	1	1	1.0
D	74	67	2	1	2.0
E	47	42	1	1	1.3
F	20	18	1	1	0.5
Total	526	473	14	9	10.6

Figur 4.2 Dimensjonering av antall miniregnbed, basert på takenes areal

Utomhusplan

Valgt plassering av miniregnbed gir gode muligheter for infiltrasjon i omkringliggende arealer hvis overløpet blir tatt i bruk. Takrennene må etableres med helning mot bedene. Vekster i miniregnbeddet må velges etter solforhold, samt å kunne overleve i vannrik jord. Utomhusplan er vist i Figur 4.3, samt Vedlegg 1.



Figur 4.3 Utomhusplan med avrenningspiler for takrenner, miniregnbedd og utløp for miniregnbedd

5 Konklusjon

Ved å bygge nye garasje og sykkelboder vil permeable areal reduseres noe fra eksisterende situasjon. Dimensjonerende nedbør vil øke 8,3 l/s (inkl. klimafaktor). Området er siden tidligere eksploatert og urbant, og savner en god overvannshåndtering. Overvann fra eksisterende garasjetak renner ut på terreng, deler av dette er antatt til å infiltrere i omkringliggende arealer, men grunnet fjell i dagen ledes overvann ut på asfalterte arealer uten å forsinkes og fordrøyes. Ved bruk av simuleringsprogrammet SCALGO Live indikeres det også for vannoppsamlig bak to av de eksisterende byggene.

For å håndtere nedbør iht. Oslo kommune sin veileder for overvann skal overvann forsinkes og fordrøyes lokalt. Det har blitt vurdert at det tiltak som er best egnet for å fordrøye og forsinke takvannet basert på den dimensjonerende vannføringen, og gitt areal er en form for miniregnbedd. Miniregnbedd dimensjoneres for å håndtere 3 % av det reduserte arealet for takene, og vil med en høyde på 0,9 m og egnede masser ha mulighet å håndtere 0,36m^3/m^2.

Ved å implementere disse miniregnbeddene vil alt takvann ledes trygt til et tiltak som skal fordrøye og forsinke overvann, samt redusere flomtoppene. Løsningen sørger for at overvannet vil håndteres lokalt, og stående vann bak byggene vil reduseres.

Det er med disse tiltakene vurdert at avrenningen fra området vil reduseres, overvann vil håndteres lokalt og avrenningshastigheten reduseres. I Figur 5.1 og Figur 5.2 nedfor vises resultatene av eksisterende, prosjektert uten tiltak, samt situasjon med tiltak.

Situasjon, Bygg A, B_1, B_2, C, D og F	Avrenningshastigheten [m/s]	Dimensjonerende nedbør [l/s]
Eksisterende	0,22	72,5
Fremtidig, uten tiltak	0,25	79,3
Fremtidig, med tiltak	0,20	63,8

Figur 5.1 Tabellen viser avrenningshastigheten for eksisterende situasjon, fremtidig situasjon uten tiltak, og fremtidig situasjon med tiltak for bygg A, B, C, D og F

Situasjon, Bygg E	Avrenningshastigheten [m/s]	Dimensjonerende nedbør [l/s]
Eksisterende	0,18	5,5
Fremtidig, uten tiltak	0,25	7,0
Fremtidig, med tiltak	0,18	5,0

Figur 5.2 Tabellen viser avrenningshastigheten for eksisterende situasjon, fremtidig situasjon uten tiltak, og fremtidig situasjon med tiltak for bygg E

6 Referanser

[1] Statens vegvesen N-V240, 2023
https://viewers.vegnorm.vegvesen.no/product/859977?langUI=nb&filePath=e30bb44a-4531-4ec0-900d-afe1af22fbed.pdf&fileType=Pdf

[2] Norsk klimaservicesenter, SN18701
https://klimaservicesenter.no/ivf?locale=nb&locationId=SN18701

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
Selskapsnummer: 130 **Selskapsnavn:** SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gina Kornelia Bruun Torvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Unni Schultz og Mathis Sølverud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Styrets innstilling: Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR denne saken.

☐ For

☐ Mot

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 ekstraordinært årsmøte 2026 for SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948339315
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 30. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2026, Det Røde Huset .

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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.

Styrets innstilling
Styret fremmer Styrets leder som møteleder med støtte av styremedlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Gina Kornelia Bruun Torvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Schultz og Mathis Sølverud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Den nåværende situasjonen vedrørende garasjeanlegget til Søsterhaugens Borettslag er at deler av dette annekset er plassert på tomtearealet til Gaustadfunksjonærenes Borettslag.

Tilsvarende er deler av garasjeanlegget til Gaustadfunksjonærenes Borettslag plassert på tomtearealet til Søsterhaugens Borettslag.

I forbindelse med at Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal bygge nye garasjer er det foreslått en grensejustering som innebærer et bytte av arealer i henhold til sakstegning "Skisse grensejustering". Grensejusteringen vil innebære en arealoverføring av 120 m² fra Gaustadfunksjonærenes Borettslag til Søsterhaugens Borettslag, og en arealoverføring av 98 m² fra Søsterhaugens Borettslag til Gaustadfunksjonærenes Borettslag.

Ny tomtegrense med utvidelse i vest og sør vil gi Søsterhaugen Borettslag muligheten til å bygge flere nye garasjer enn hva som eksisterer i dag. Grensejusteringen kan ikke medføre at verdien av de involverte eiendommene økes eller reduseres med mer enn 1 G, noe som i bydel Nordre Aker tilsvarer 23 m². Det er derfor foreslått en endring på 22 m² i favør av Søsterhaugens Borettslag.

I tillegg til en grensejustering er begge borettslag avhengig av en gjensidig godkjennelse fra hverandre for å bygge nytt garasjeanlegg nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen. Gaustadfunksjonærenes Borettslags nye garasjeanlegg skal bygges i henhold til saksdokumenter "Utsnitt utenomhusplan", "Snitt G" og "Utsnitt fra 3D-modell". Garasjeanlegg vil plasseres 2m fra ny tomtegrense i henhold til saksdokument "Skisse grensejustering", de vil stikke 1 m opp fra terrenget i henhold til "Snitt G", og i henhold til krav til standardhøyde på rekkverk. I tillegg vil Gaustadfunksjonærenes Borettslag legge sedumtak på alle garasjetakene sine. Hensikten er å skape et estetisk tiltalende uttrykk for beboerne med utsikt mot garasjene, bidra til økt biologisk mangfold og forbedre overvannshåndteringen. Dette er en betydelig kostnad for Gaustadfunksjonærenes Borettslag på over 300 000 kr. I tillegg til dette vil området bak garasjene få en betydelig oppgradering, der kostnadene vil dekkes av Gaustadfunksjonærenes Borettslag. Det vil plantes busker bak garasjene langs med tomtegrensen, samt andre oppgraderinger, innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr.

Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden.

Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling: Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR denne saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 130
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØSTERHAUGEN 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:

23. mars 2026 kl. 18:00, Det Røde Huset - Gaustadveien 25.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
8. Erfaring med vasketidene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SØSTERHAUGEN 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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 114 000.

Styrets forslag til beløp er KPI justert fra hva som ble utbetalt i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 114 000

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

SØSTERHAUGEN BORETTSLAGmå betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret er usikre på nytteverdien av IN-ordningen med utgangspunkt i hvor mange som kommer til å benytte seg av denne. Vurderingen er gjort opp mot oppstartsgebyr og årlig administrasjonskostnad som belastes fellesskapet.

Videre ser styret at andel fellesgjeld pr. andel er i vippepunktet ift. hva OBOS anbefaler. OBOS har en generell anbefaling om at IN-lån ikke lønner seg på fellesgjeld under kr 100 000,- pr. andel.

Ved nærmere utregning ser styret at enkelte andelseier pr. i dag faller under denne grensen, mens andre ligger over.

Styret er urolig for at IN ordning vil påføre borettslaget økte utgifter uten at tilstrekkelig antall beboere vil ha nytte av ordningen. Mange andeler har såpass lav andel fellesgjeld at nytteverdien av IN ordning er relativt lav.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG gjennomfører ikke IN-ordning i denne omgang.

Sak 8

Erfaring med vasketidene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Evaluere nye vasketider

OBS - Endringer koster minimum 5000 NOK for å få elektriker til å sjekke.

Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt noen hanvendelser. Det er lettere å håndheve husordensregler når innstillingen på maskinen er som nå, at de ikke kan slås på utenom de oppsatte tidene.

Forslag til vedtak

Vasketidene opprettholdes - som de har vært 2025/2026.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Innstilling

Styret oppmuntrer kontinuitet.

Derfor ønsker styret å åpne opp for å ha 5 medlemmer i styret frem til sommeren 2026 når det uansett vil være en endring av medlemmer da Jon Kjetil Fossli går ut. Frem til det ønsker styret at Petter får innføring av Jon Kjetil.

Fra og med Sommeren 2026 går vi ned igjen til 4 styremedlemmer.

Styret foreslår å ha en 1. vara som kan gå inn i styret dersom styret får færre enn 4. medlemmer.

Roller og kandidater

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

- Jon Kjetil Fossli
- Susanne Ormerod

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

- Nina Schliemann
- Petter Lunåsmo

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

- Kirsti Nordby
  Kandidaten har sittet i valgkomiteen i noen år
- Unni Schultz
  Kandidaten har dyp kjennskap til borettslaget og beboere.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Gina Kornelia Bruun Torvik

  Styreleder er ønsket som delegat av styret.

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

- Jon Kjetil Fossli

Styrets arbeid 25/26 for Søsterhaugen

2025 har vært et år med store endringer for Søsterhaugen Borettslag. Etter at styreleder gikk av, ble det holdt en ekstraordinær generalforsamling i høst hvor nytt styre ble valgt. Siden da har styret jobbet med flere viktige saker som handler om sikkerhet, energi, økonomi og samarbeid med naboene.

Denne rapporten gir en oversikt over hva vi har gjort, og hva som skjer videre.

Etter ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 ser styret slik ut:

- **Styreleder:** Gina Kornelia Bruun Torvik
- **Styremedlemmer:**
    - Jon Kjetil Fossli
    - Susanne Ormerod
    - Johnny Smith
- **1. vara:** Åsmund Dæhlen

Siden høsten 2025 har styret hatt følgende aktiviteter:

Brannsikkerhet

Vi har fått gjort en brannteknisk gjennomgang av alle byggene.

- Rapporten viser hvilke tiltak som bør gjøres de neste to årene.
- Alle beboere får rapporten utdelt.

Dette er viktig for trygghet og vedlikehold.

Energikartlegging (Enova)

Styret har søkt og fått støtte til energikartlegging gjennom Enova.

- Rapporten er ventet rett etter påske 2026.
- Når den er klar, vurderer vi hvilke tiltak som bør gjennomføres.

Økonomi

Styret har flyttet penger fra en vanlig konto til en sparekonto hos OBOS med bedre rente. Dette gir mer avkastning på midlene, uten risiko.

Internett og nettverk

Vi har startet en kartlegging av om vi kan få en bedre eller billigere avtale for bredbånd og nettverk.
Vi fortsetter dialog med leverandører i 2026.

Garasjesaken

Det har vært mye utvikling i garasjesaken dette året.

- Gaustadfunksjonærene har fått nytt styre.
- Vi har invitert dem til å informere våre beboere om status på et beboermøte i direkte etterkant av årsmøtet.
- Vi planlegger å holde **ekstraordinært årsmøte sommeren 2026** for å behandle saken og få fullmakt til videre arbeid.

Retningslinjer for varmepumper

Styret jobber med å undersøke muligheten for å lage retningslinjer for installasjon av varmepumper. Saken er i påvente av dialog med OBOS Prosjekt. Eksempler på aktuelle utfordringer er ansvarsfordeling mellom beboer/styret, støy, plassering og estetikk.

Mulig innlemming av garasjelaget

Styret ønsker å utrede driften av garasjelaget og om det kan bli en del av borettslaget. Dette kan gjøre drift og ansvar enklere på sikt. For eksempel er det nevnt av flere beboere at man ønsker å fordele garasjene på beboere som benytter dem til bil og kravstille at de som disponerer garasjene er beboere (ikke kun eiere) i borettslaget.

Hva har styret har fått til

- Nytt styre på plass og godt samarbeid.
- Gjennomført brannteknisk gjennomgang.
- Sikret Enova-støtte til, og energikartlegging.
- Bedre rente på borettslagets midler.
- Startet arbeid med nettverksløsning.
- Fremdrift i garasjesaken og kontakt med nytt styre hos Gaustadfunksjonærene.
- Startet arbeid med retningslinjer for varmepumper og vurdering av garasjelaget.

Utfordringer fremover

- Branntekniske tiltak må gjennomføres.
- Garasjesaken er omfattende og har tatt tid. Ny behandling vil være ressurskrevende men vi ønsker å bli ferdig med saken en gang for alle og har dette som mål.
- Energikartlegging kan føre til større investeringer.
- Nye regler for varmepumper må på plass og forankres.

Planer for 2026

- Vurdere igangsettelse av prioriterte brannsikringstiltak.
- Vurdere anbefalinger fra energikartleggingsrapporten.
- Jobbe videre med mulighet for ny bredbånds- og nettverksavtale.
- Beslutte om vi skal vedta retningslinjer for varmepumper.

- Utrede om garasjelaget skal bli en del av borettslaget.
- Vi ønsker å gjennomføre spyling av fasader for vedlikehold.
- Holde ekstraordinær generalforsamling om garasjesaken.
- Fortsette med god og tydelig informasjon til beboerne.

Til sist:

Tusen takk til beboerne for et godt år med mye engasjement og tålmodighet. Med god støtte fra vår vaktmester Mathis Sølverud samarbeider vi om å ivareta borettslaget. Styret ser fram til å jobbe videre med prosjektene i 2026 og sikre et trygt og godt bomiljø for alle i Søsterhaugen. Til sist vil vi rette en spesiell takk til avgått styreleder Andreas Aaby for sitt engasjement over flere år.

Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søsterhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 2. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948339315, KLIENTNR. 130

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.		**1 636 561**	**1 431 792**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 353	343 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 727	22 871
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-171 777	-158 762
Innsk. øremerk. bankkto		-2 431	-2 739
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-140 128**	**204 770**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 496 433**	**1 636 561**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 604 478	1 726 580
Kortsiktig gjeld		-108 045	-90 019
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 496 433**	**1 636 561**

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948339315, KLIENTNR. 130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 258 240	2 173 680	2 268 000	2 267 975
Andre inntekter		0	600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 258 240**	**2 174 280**	**2 268 000**	**2 267 975**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-145 726	-135 787	-140 000	-190 000
Styrehonorar	4	-110 000	-105 000	-105 000	-115 000
Avskrivninger	13	-22 727	-22 871	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-8 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-88 435	-85 035	-90 000	-92 200
Konsulenthonorar		-152 297	-14 105	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-258 152	-66 341	-321 000	-159 000
Forsikringer		-172 146	-157 833	-184 000	-191 600
Festeavgift		-78	-78	0	0
Kommunale avgifter	7	-366 103	-335 898	-382 480	-384 500
Energi/fyring	8	-124 266	-120 468	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 000	-288 000	-309 000	-309 000
Andre driftskostnader	9	-200 700	-173 618	-176 900	-177 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 949 756**	**-1 513 284**	**-1 893 380**	**-1 793 700**
DRIFTSRESULTAT		**308 484**	**660 996**	**374 620**	**474 275**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 051	28 473	0	0
Finanskostnader	11	-323 182	-346 069	-337 000	-293 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-297 131**	**-317 596**	**-337 000**	**-293 000**
ÅRSRESULTAT		**11 353**	**343 400**	**37 620**	**181 275**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		11 353	343 400		

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948339315, KLIENTNR. 130

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	13	89 915	112 642
Aksjer og andeler	14	9 600	9 600
Øremerkede bankinnskudd		102 319	85 083
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 740 974**	**4 746 465**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		203 284	174 420
Andre kortsiktige fordringer	15	5 129	0
Driftskonto OBOS-banken		746 727	931 812
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 880	18 870
Sparekonto OBOS-banken		622 458	601 479
SUM OMLØPSMIDLER		**1 604 478**	**1 726 580**
SUM EIENDELER		**6 345 452**	**6 473 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		479 597	468 245
SUM EGENKAPITAL		**484 297**	**472 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 416 545	5 588 322
Borettsinnskudd	17	241 200	241 200
Annen langsiktig gjeld		95 365	80 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 753 110**	**5 910 082**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		57 805	48 653
Skyldige offentlige avgifter	18	36 486	27 722
Påløpte renter		1 629	1 862
Annen kortsiktig gjeld	19	12 125	11 781
SUM KORTSIKTIG GJELD		**108 045**	**90 019**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 345 452**	**6 473 045**
Pantstillelse	20	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Søsterhaugen Borettslag

Gina Kornelia Bruun Torvik /s/ Susanne Michaela Elkjær Greenwood /s/ Jon Kjetil Fossli /s/

Johnny Schmidt /s/

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

Felleskostnader	1 865 624
Kapitalutgifter	26 400
Internett 20/5 Mbps	275 702
Trappevask	88 714
Garasje	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 258 240**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-97 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Påløpte feriepenger	-12 125
Arbeidsgiveravgift	-31 601
SUM PERSONALKOSTNADER	**-145 726**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	**-110 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 592

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 125**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-171 495
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 072
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Kostnader dugnader	-1 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-258 152**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-266 982
Feie- og tilsynsgebyr	-7 776
Renovasjonsgebyr	-91 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-366 103**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-124 266
SUM ENERGI / FYRING	**-124 266**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-19 675
Renhold ved firmaer	-95 640
Snørydding	-53 524
Andre driftskostnader	-810
Trykksaker	-1 917
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 592
Andre kontorkostnader	-945
Porto	-395
Kontingenter	-9 400
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-372
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-200 700**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 641
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 410
SUM FINANSINNTEKTER	**26 051**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-323 147
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-323 182**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	1 368 000
Oppskrevet 1972	417 940
Tilgang 1994	2 753 200
SUM BYGNINGER	**4 539 140**

Tomten er festet av Statsbygg i 99 år fra 1954.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2023	47 999	
Avskrevet tidligere	-9 143	
Avskrevet i år	-6 857	
		31 999
Kortautomat		
Tilgang 2009	34 993	
Avskrevet tidligere	-34 992	
		1
Treningsutstyr		
Tilgang 2022	25 450	
Avskrevet tidligere	-15 270	
Avskrevet i år	-5 089	
		5 091
Tørketrommel		
Tilgang 2008	28 226	
Avskrevet tidligere	-28 225	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	75 466	
Avskrevet tidligere	-21 562	
Avskrevet i år	-10 781	
		43 123
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963	9 700	
		9 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**89 915**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-22 727**

NOTE 14
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Selskapet eier i dag 96/584 aksjer. Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 117 000.
Opptjent egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2024 var kr 242 000.
Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2024 var kr 359 000.
Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2024 var negativt kr 14 000.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader som er korrigert i 2026	5 129
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 129**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-5 812 659	
Nedbetalt tidligere	224 337	
Nedbetalt i år	171 777	
		-5 416 545
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 416 545**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-241 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-241 200**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 880
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 606
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-36 486**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-12 125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 125**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 200
Pantelån	5 416 545
TOTALT	**5 657 745**

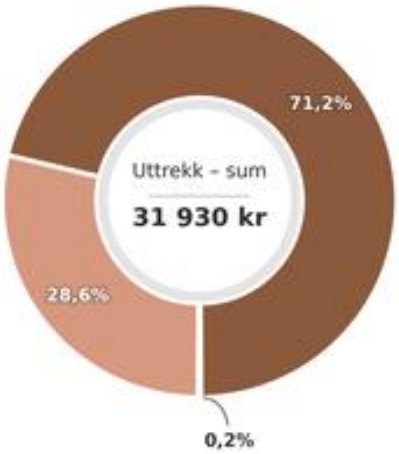
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 539 140
TOTALT	**4 539 140**

Kostnadsdiagram SØSTERHAUGEN BORETTSLAG 2025



Kommunale avgifter	366 103 kr
Finanskostnader	323 182 kr
TV-anlegg/bredbånd	300 000 kr
Drift og vedlikehold	258 152 kr
Andre driftskostnader	200 700 kr
Forsikringer	172 146 kr
Avdrag på lån	171 777 kr
Konsulenthonorar	152 297 kr
Personalkostnader	145 726 kr
Energi/fyring	124 266 kr
Styrehonorar	110 000 kr
Forretningsførerhonorar	88 435 kr
Mindre kostnader	31 930 kr



Avskrivninger	22 727 kr
Revisjonshonorar	9 125 kr
Festeavgift	78 kr

Kostnadsforklaring – SØSTERHAUGEN BORETTSLAG 2025

Kommunale avgifter

Beløp: 366 103 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Finanskostnader

Beløp: 323 182 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 300 000 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Drift og vedlikehold

Beløp: 258 152 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, VVS, elektro og uteområder. Inkluderer også egenandeler ved forsikringssaker.

Andre driftskostnader

Beløp: 200 700 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Forsikringer

Beløp: 172 146 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Avdrag på lån

Beløp: 171 777 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Konsulenthonorar

Beløp: 152 297 kr

Rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Personalkostnader

Beløp: 145 726 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan omfatte honorarer for driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjonen følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Energi/fyring

Beløp: 124 266 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

Styrehonorar

Beløp: 110 000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 88 435 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Avskrivninger

Beløp: 22 727 kr

Regnskapsmessig fordeling av anskaffelseskost på varige driftsmidler over forventet levetid. Dette er ikke en direkte kontantutgift i året, men påvirker regnskapsresultatet.

Revisjonshonorar

Beløp: 9 125 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Festeavgift

Beløp: 78 kr

Årlig avgift for feste av tomt (festetomt), fastsatt i festekontrakten og eventuelt regulert etter avtalt indeks/regulering.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 130 **Selskapsnavn:** SØSTERHAUGEN 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 SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948339315
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, Det Røde Huset - Gaustadveien 25.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Torjus Nikolas Helseth Bildsten og Andreas Haug Aalby foreslått.

✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 114 000.

Styrets forslag til beløp er KPI justert fra hva som ble utbetalt i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 114 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

SØSTERHAUGEN BORETTSLAGmå betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret er usikre på nytteverdien av IN-ordningen med utgangspunkt i hvor mange som kommer til å benytte seg av denne. Vurderingen er gjort opp mot oppstartsgebyr og årlig administrasjonskostnad som belastes fellesskapet.

Videre ser styret at andel fellesgjeld pr. andel er i vippepunktet ift. hva OBOS anbefaler. OBOS har en generell anbefaling om at IN-lån ikke lønner seg på fellesgjeld under kr 100 000,- pr. andel.

Ved nærmere utregning ser styret at enkelte andelseier pr. i dag faller under denne grensen, mens andre ligger over.

Styret er urolig for at IN ordning vil påføre borettslaget økte utgifter uten at tilstrekkelig antall beboere vil ha nytte av ordningen. Mange andeler har såpass lav andel fellesgjeld at nytteverdien av IN ordning er relativt lav.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen har samtykket til å fjerne ordet "ikke" fra forslag til vedtak. Dette for å gjøre vedtaket tydeligere.**

8. Erfaring med vasketidene

Evaluere nye vasketider

OBS - Endringer koster minimum 5000 NOK for å få elektriker til å sjekke.

Styrets innstilling
Styret har ikke mottatt noen hanvendelser. Det er lettere å håndheve husordensregler når innstillingen på maskinen er som nå, at de ikke kan slås på utenom de oppsatte tidene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vasketidene opprettholdes - som de har vært 2025/2026.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Innstilling
Styret oppmuntrer kontinuitet.

Derfor ønsker styret å åpne opp for å ha 5 medlemmer i styret frem til sommeren 2026 når det uansett vil være en endring av medlemmer da Jon Kjetil Fossli går ut. Frem til det ønsker styret at Petter får innføring av Jon Kjetil.

Fra og med Sommeren 2026 går vi ned igjen til 4 styremedlemmer.

Styret foreslår å ha en 1. vara som kan gå inn i styret dersom styret får færre enn 4. medlemmer.

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Kjetil Fossli
Susanne Ormerod

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jon Kjetil Fossli
Susanne Ormerod

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Nina Schliemann
Petter Lunåsmo

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nina Schliemann
Petter Lunåsmo

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Åsmund Kristiansen Dæhlen

Torjus Nikolas Helseth Bildsten

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Åsmund Kristiansen Dæhlen
Torjus Nikolas Helseth Bildsten

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsti Nordby

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kirsti Nordby

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Lunåsmo

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Petter Lunåsmo

Vedtekter

for Søsterhaugen borettslag org nr 948339315, vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.13. Endret på ordinær generalforsamling 23.05.2022. Sist endret på ordinær generalforsamling 26.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Søsterhaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen i henhold til ovennevnte melder sin interesse, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i

vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) På ekstraordinær generalforsamling den 30.03.00 ble det vedtatt tillatelse til sammenslåing av leiligheter og innløsing av de tilhørende leiligheter. Det er utarbeidet retningslinjer for sammenslåing av leilighrter, som fåes ved henvendelse til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, 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.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

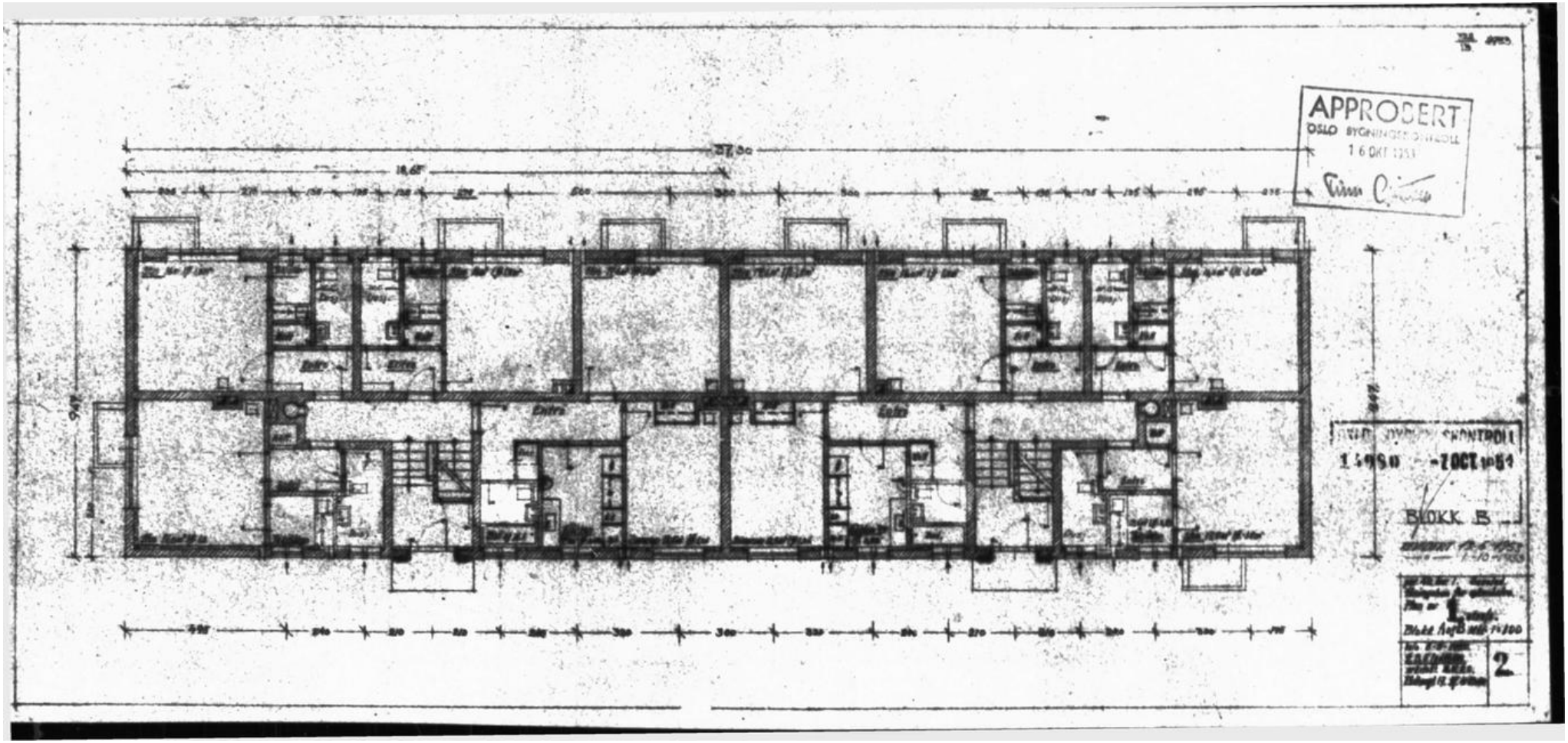
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

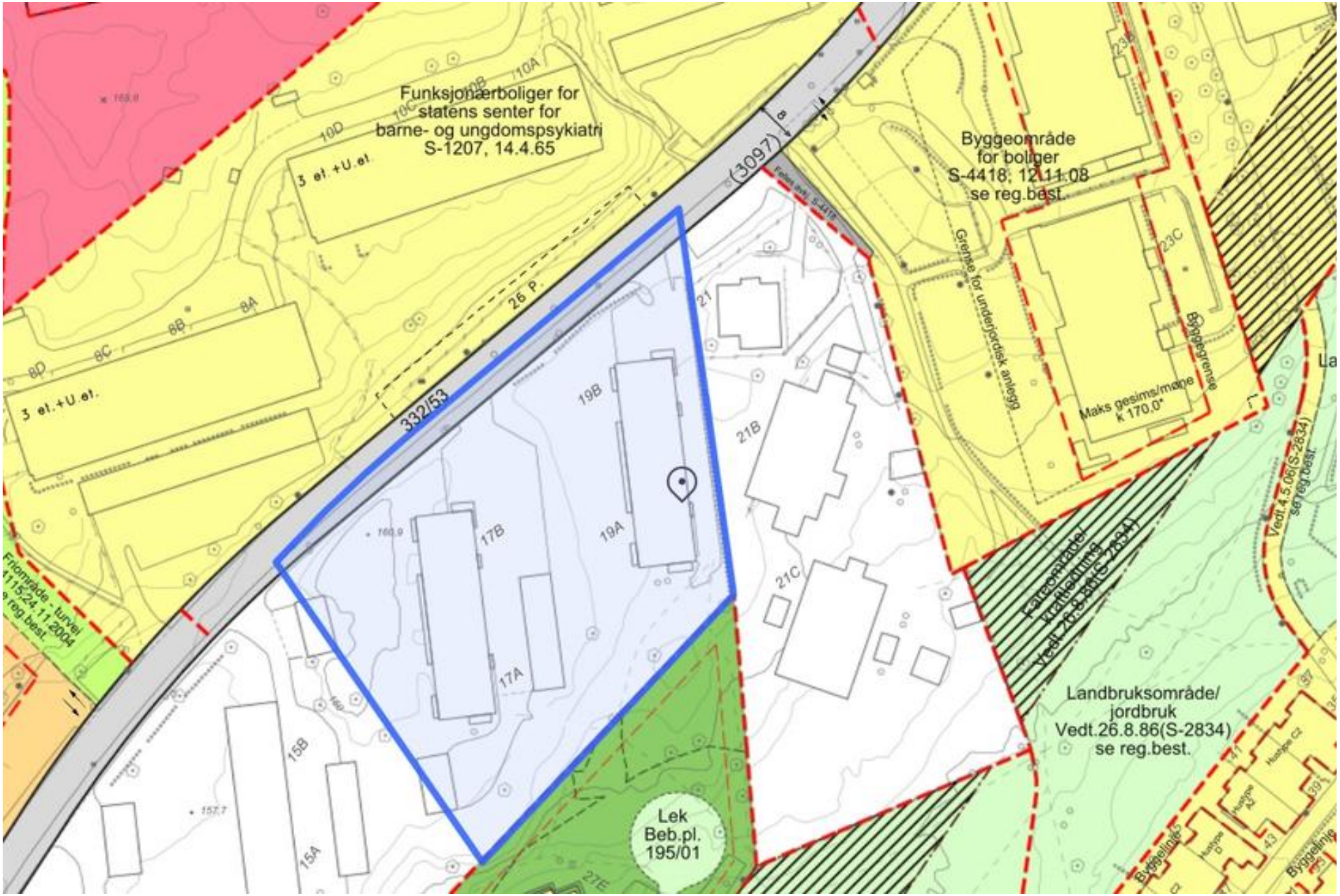
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16 OKT 1958
BLOKK B
2


Funksjonærboliger for statens senter for barne- og ungdomspsykiatri S-1207, 14.4.65
3 et.+U.et.
3 et.+U.et.
(3097)
26 P.
332/53
Byggeområde for boliger S-4418, 12.11.08 se reg.best.
Grense for underjordisk anlegg
Byggegrense
Maks gesims/mønehøyde k 170,0*
Fareområde/ kraftledning Vedt.26.8.86(S-2694)
Vedt.4.5.06(S-2834) se reg.best.
Landbruksområde/ jordbruk Vedt.26.8.86(S-2834) se reg.best.
Lek Beb.pl. 195/01
Byggelinje
19B
19A
17B
17A
21
21B
21C
15B
15A
23C
23B
10D
10C
10B
10A
8D
8C
8B
8A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 07102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002864-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 19 A-B	Eiendom:	42/73/0/0
Tiltakshaver:	Søsterhaugen borettslag v/ Obos Eiendomsforvaltning	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GAUSTADVEIEN 19 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Søsterhaugen borettslag v/ Obos Eiendomsforvaltning, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 42/73 Seksjon B Gunstadveien 17/19	Journalnr: 63/837	Tegn. nr.: 1-.
Arbeidets art: Garasje.	Innlevert: 27/3-63	
Bygningens art:		
Byggherre: Sösterbaugen Borettslag v/Juel Lindalen, Gunstadveien 17/19.		
Byggemelder: Widerøe's Flyveselskap A/S, Pilestredet 33.		

Dato 29. mai 1963. SN/SH

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

Det vises til områdekartet med Byplankontorets påtegning av 19/4-63.

Garasjens minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring etter bygningsvedtektens § 119. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskrivereb i Oslo, (Storgt. 23, kl. 9 - 14,30) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Garasjen må kles brannherdig innvendig.

Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. p.g.a. telehiving o.l.

Garasjen må males i en farve som harmonerer med våningshuset.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Almindelige 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 Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] 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.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

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
bem.

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.

20000-4000 12-61 K. A. -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 II * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Garasje.

Adresse	Gnr./bnr.	Kart
Gaustadveien 19,	Gnr.42, bnr.73,seksjon B	63/837

Byggherre
Sösterhaugen Borettslag
v/Juel Löndalen
Gaustadveien 17/19
O s l o - 3.

Ansvarshavende

HB/kl.

Dato
26. februar 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

HB

xxxxxxxxxx
bygningsinspektör
H. Braathen.

10000. 8. A. 6/59/62 -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GDA AS
Hagaveien 49
3275 SVARSTAD

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201411075-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 09.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 17 - 19	Eiendom:	42/73
Tiltakshaver:	SØSTERHAUGEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	GDA AS	Adresse:	Hagaveien 49, 3275 SVARSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
GAUSTADVEIEN 17 - 19 - ETABLERING AV NYTT TILKNYTNINGSPUNKT PÅ HOVEDVANNLEDNING

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201411075			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart - Som bygget		18.03.2015	8/5

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 417200

Jour. 2718/52. **APPROBASJON**
A/[illegible].

Adr: gnr. 44, bnr. 1, blokk B, vei 3077.
Anmelder: Arkitekt H. G. Klyve, Skippergt. 17, Oslo.
Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.
Arbeidets art: Vindusinnsats.

Byggemelding med vedlagte 6 tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byggemeldingen har vært forelagt brannvesen og helsevesen for uttalelse vedlegges i gjenparter. Pålegene må følges.
Det må avgis tinglyst erklæring om at kjelleiligheten ikke nyttes til beboelse.
Fagmann bør anmodes om å være ordnet før byggetillatelse kan gis.
For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 11.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding herfra om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til Heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 28. oktober 1952.

Sverre Hurum.

Oslo

33253

Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Gaustad sykhus' eiendom gnr.42 bnr.1,Gaustad.

33253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.06.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303379
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

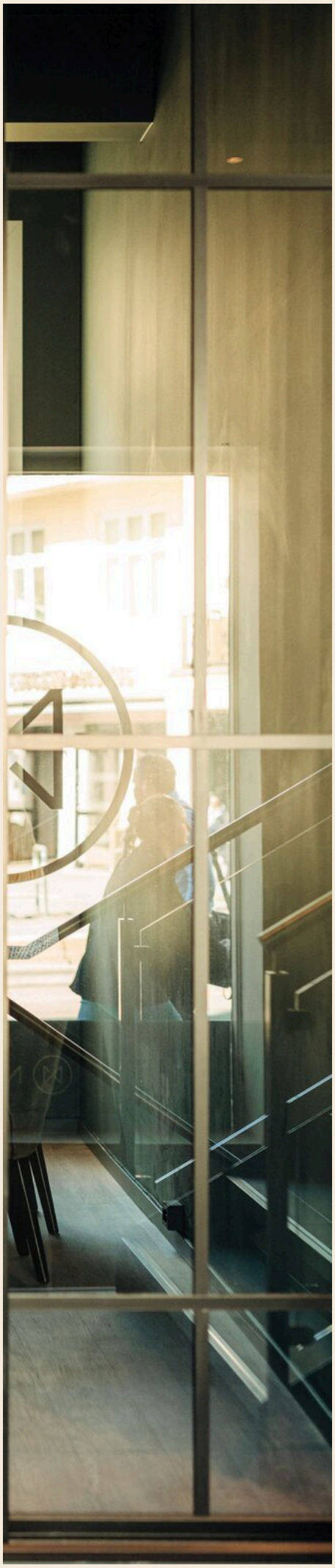
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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 boliger vi har for salg.



Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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: 14-0563/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gaustadveien 19A 0372 OSLO
Matrikkel: Gnr 42, bnr 73 (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)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: