

Gaustadveien 19B

| 26 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Gaustadveien 19B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Flott hjørneleilighet med balkong på 7 kvm | Rett ved marka | Varmtvann inkludert i felleskost | Ingen dok.avgift

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	3 290 935,-
Fellesgjeld	91 343,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 370,-
BRA-i	26 kvm
Soverom	0
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1955
Eierform	Andel

Kort fortalt

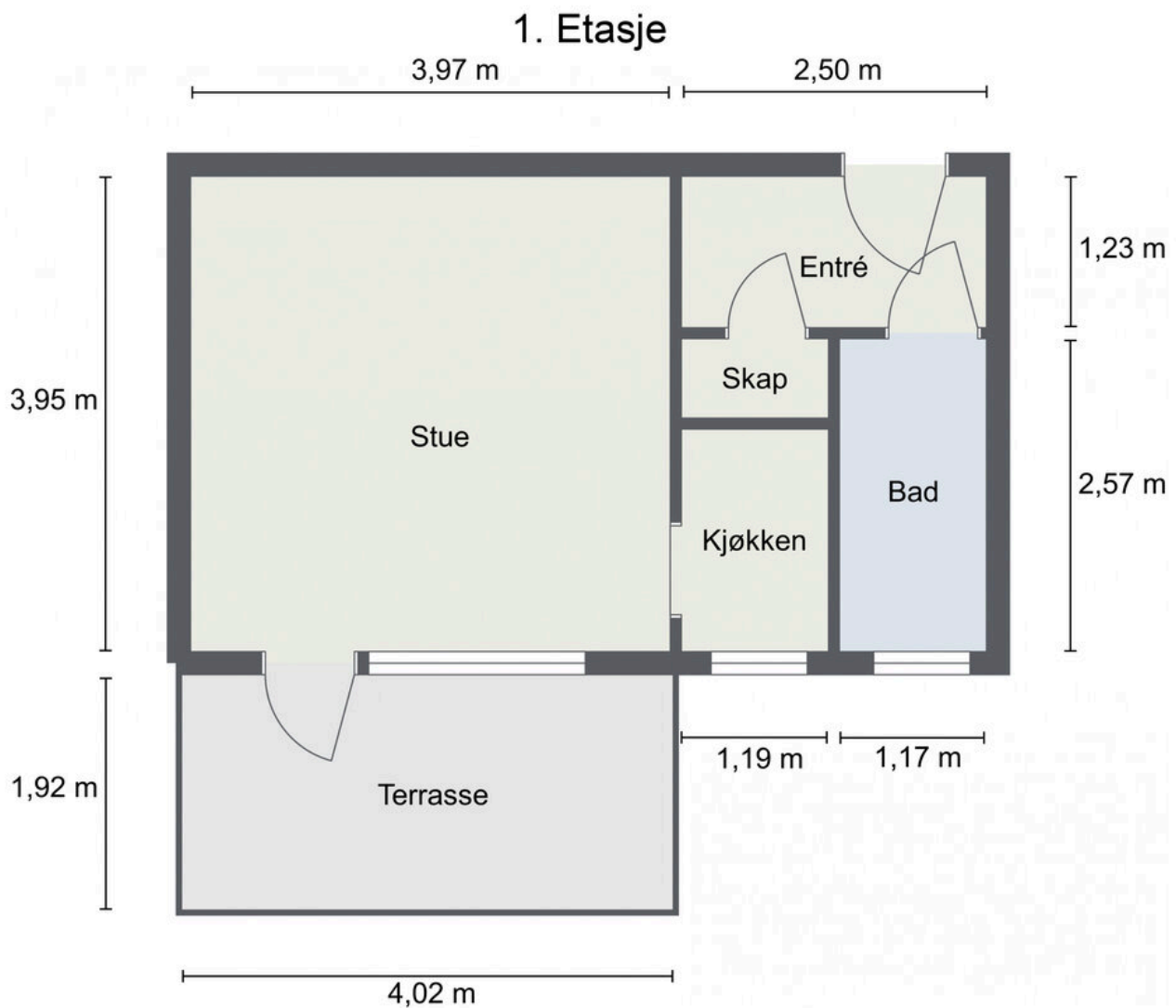
Kristoffer Johannessen v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Gaustadveien 19B. En sjarmerende andelsleilighet med stue, kjøkkennisje, bad, gang og balkong. Fra stuen er det utgang til den solrike balkongen på ca. 7 kvm med flott og grønt utsyn. Det er parkeringsplasser på tomt som fritt disponeres av borettslagets medlemmer etter førstemann til mølla prinsippet. Leiligheten ligger ettertraktet til i rolig blindvei, sentralt mellom byen og marka.

Verdt å merke seg:

Varmtvann inkludert i felleskostnaden
Oppusset kjøkkennisje 2025
Stor, solrik balkong på 7 kvm
Lokal stille beliggenhet rett ved marka
Lav omkostninger, ingen dokumentavgift på andel
Sykkelbod, smørebod og gratis fellesvaskeri
Disponerer en kjellerbod og en loftsbod
Ikke klausulert



Gaustadveien 19B



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.























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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0031/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gaustadveien 19B, 0372 OSLO
Gnr 42, bnr 73 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 15 i Søsterhaugen Borettslag, org.nr.
948339315

Selger
Ragnhild Marie Sørensen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
91 343,- (Andel av fellesgjeld)

3 281 343,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 092,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 290 935,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
3 300 435,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 26 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 33 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entre, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod loft - 8 kvm gulvareal
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 3 kvm, og
loftsbod på ca 4 kvm. Gulvarealet på loftsboden er 9
kvm. Boder er definert som fellesareal, og styret har
kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen
har bruksrett til.

Innhold

Kristoffer Johannessen v/Nordvik Eiendomsmedling har
gleden av å presentere Gaustadveien 19B. En
sjarmerende andelsleilighet med stue, kjøkkennisje, bad,
gang og balkong. Fra stuen er det utgang til den solrike
balkongen på ca. 7 kvm med flott og grønt utsyn mot
fellesarealer og epletrær. Det er parkeringsplasser på
tomt som fritt disponeres av borettslagets medlemmer
etter førstemann til mølla prinsippet. Leiligheten ligger
ettertraktet til i rolig blindvei, sentralt mellom byen og
marka.

Verdt å merke seg:

- Varmtvann inkludert i felleskostnaden
- Oppusset kjøkkennisje 2025
- Stor, solrik balkong på 7 kvm
- Lokal stille beliggenhet rett ved marka
- Lav omkostninger, ingen dokumentavgift på andel
- Sykkelpod, smørebod og gratis fellesvaskeri

- Disponerer en kjellerbod og en loftsbod
- Ikke klausulert

Standard

Lavblokk på 3 etasjer, kjeller og loft som er oppført med bærende konstruksjon i mur og betong og med etasjeskillere i armert betongkonstruksjon. Yttertak er i saltakkonstruksjon teknet med takstein og pussede malte overflater på utvendige fasader. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Gulvoverflater: Belegg på kjøkken og laminat i entré og stue.

Veggoverflater: Tapet i entre, stue og kjøkken.

Himlingsoverflater: Malte overflater i entré, stue og kjøkken.

Entré med skjønn tapet på vegger, plassbygd skap. I andre andeler i borettslaget velger noen å åpne opp skapet og lage en sovealkove gjennom kjøkkenet. Stue med peisovn og utgang til vestvendt balkong med hyggelig utsyn. Nytt IKEA kjøkken med integrert stekeovn, kjøleskap, og koketopp med integrert ventilator av kullfilter. Fyllslagt bad med varmekabler gulv - rehabilitert i regi av borettslaget i 2010

Parkering

Det er parkeringsplasser førstemann til mølla prinsippet på borettslagets tomt.

Modernisering og påkostninger

Eier har pusset opp kjøkken i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Rehabilitering av bad i 2010 i regi av borettslaget ved AF Byggfornyelse. Se

"Beboerperm - våtromsmodernisering Søsterhaugen brl." i en egen perm i leiligheten.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: EL & RØR SERVICE AS og montør fra IKEA (nytt kjøkken i 2025). Samsvarserklæring er etterspurt 25.03.2026.

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

Ja

Beskriv: Det er sprekker i enkelte fliser.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke brukt peisen, og har derfor ikke kjennskap til dette.

Bygningssakkyndig

Bror Werner Werenskiold

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Kort sammendrag

Bolig: Leilighet på 33 m² (26 m² internt) i Oslo

Byggeår: 1955

Byggemåte: Grunnmur/fundament av betong. Vegger oppført av

mur/betong. Saltak med konstruksjon av treverk, teknet utvendig med takstein.

Romhøyder: 2,48 m i oppholdsrom, 2,20 m på bad

Oppvarming: Elektriske varmekabler på bad, elektrisk panelovn og vedfyrt kamin.

Generell tilstand: Fremstår som normalt god og jevnlig vedlikeholdt, ingen behov for akutte tiltak

Viktigste avvik (TG2 - bør følges opp)

Dette er forhold som kan kreve tiltak:

Vinduer: Gamle (1984), noe slitasje og dårlig funksjon. Bør justeres/vedlikeholdes

Gulv: Skjevheter (ca. 21 mm nivåforskjell) ? normalt for alder, men registrert avvik

Bad:

Noen løse fliser, sprekk og slitasje
Litt sopp i fuger
Vindu i våtsone (risiko for fukt)
Ventilasjon:
Dårlig ventilasjon på bad, bør installere vifte
Generelt mangelfull ventilasjon i bolig
Kjøkken: Kun kullfilter (ikke avtrekk ut) begrenset effekt
Estimerte kostnader
De fleste tiltak: under 20 000 kr

Gulvretting: 20 000 – 100 000 kr (ofte ikke nødvendig)
Helse og sikkerhet
Ingen radonmåling utført
Positive forhold
Oppgradert kjøkken (2025)
Bad fra 2010 (ok standard)
Generelt godt vedlikeholdt
Ingen tegn til alvorlige skader eller fuktproblemer.

Konklusjon
Boligen er i god stand for alderen, med noen typiske eldre-boligavvik, spesielt på bad, ventilasjon og vinduer. Ingen kritiske feil, men noe vedlikehold og mindre oppgraderinger bør påregnes.

Interessenter oppfordres til å se nærmere på hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven, samt følgende punkter som har fått Tilstandsgrad 2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Integrert stekeovn, kjøleskap, og koketopp med integrert ventilator av kullfilter.

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

Eiers kommentar:
Sovesofa, salongbord og vitrinskap kan medfølge salget mot et tillegg

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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 riktige.

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovn. Varme i gulv på baderom.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2025: 2.879 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Det er tegnet Norgespris fra 10.01.2026 som innebærer at bindingen følger boligen 1 år fra tegningstidspunkt.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 370,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask
169,00
Internett 20/5 Mbps
526,00
Felleskostnader
2 675,00

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom borettslagets felleskostnader.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 831 344,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 325 377,- 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 10.000.000, 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.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Styret vurderer å be OBOS om en vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette er for å gjøre de riktige prioriteringene på vedlikehold i årene fremover. For årene fremover har styret allerede diskutert å gjennomføre følgende prosjekter for borettslaget:

Installere EL-bil ladere eller struktur for dette.

Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører.

En vedlikeholdsplan vil gjøre borettslaget oppmerksom på om det er andre prosjekter som bør prioriteres før de ovennevnte prosjektene eventuelt. Tidsrom for de

ovennevnte prosjektene er derfor ikke satt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. En må ikke være medlem av OBOS for å kjøpe boligen men man blir det ved kjøp.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettsshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 91 343,-pr. 23.03.2026

Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208114255

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 5 384 978,00

Innfrielsesdato: 30.06.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Per 23.03.2026

Restsaldo på denne andelen: 91 343,80

Kapitalkostnader per mnd: 682,61

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.

Fellesformue

Kr 28 581,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 343 400,-I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 37 620,- i overskudd.

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: 5 178 kvm (Festetomt)
Andel i pent opparbeidet festet fellestomt. Hjemmel til eiendomsrett er Statsbygg.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år iht konsumprisindeksen
Festeavtalen utløper i 2054.

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.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 78,- pr. år
Festekontrakt datert: 08.03.1955

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje hjørne/endeleilighet i Søsterhaugen Borettslag i Bydel Nordre Aker. Kort vei til til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er buss i Gaustadveien, trikk fra Rikshospitalet og T-bane fra Gaustad. Kort vei til Universitetet på Blindern, Idrettshøgskolen, Rikshospitalet. Kjøpesenter ved Ullevål Stadion.

Bebyggelse

Hovedsaklig blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Buss i Gaustadveien. Trikk ved Rikshospitalet. T-Bane stasjon Gaustad

Skoler og barnehager

Eplehagen, Gaustadveien blant annet.
Kringsjå

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for: Modernisering av bad

Gaustadveien 7-19. Datert: 07.10.2010

Det foreligger ferdigattest for: Garasje Gaustadveien 19.
Datert: 26.02.1965

Det foreligger ferdigattest for: Fasadeforandring.

Gaustadveien 19: Datert: 21.01.1993

Det foreligger ferdigattest for: Levering av nytt tilknytningspunkt på hovedvannledning. Gaustadveien 17-19. Datert: 18.03.2015

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Gaustad sykehus' eiendom gnr.42 bnr.1, Gaustad. 33253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen/området er regulert til offentlig eiendom, funksjonærboliger, kraftledning, friområde og byggeområde for boliger.

Styret har blitt informert om at vårt naboborettslag; Gaustadfunksjonærenes Borettslag, ønsker å bygge nye garasjer i området mellom Gaustadveien 15 og 17.

Det pågår utbygging av Rikshospitalet.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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
RETTE 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 - 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 eksemplert lån til bank som er tinglyst på
andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslaget følger Obos og vedtektesfestet forkjøpsrett
for medlemmer.

Tidligere har en måtte være ansatt i helsevesenet for å
kunne kjøpe boligen. Tidligere har boligen vært
klausulert, men ikke nå lenger.

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

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 overtagelse 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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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.

Eiendomsめglingsforetak 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,10% av salgssum – estimert til kr. 36 094,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 8 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland – Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto – Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 112 194,- 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 1. april 2026

Megler

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler

Tlf. 95127617

Megler 2

Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91376360

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233

1162 OSLO

Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS

Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Gaustadveien 19B

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
393 elever, 18 klasser	1.3 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
644 elever, 28 klasser	2.1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
604 elever, 25 klasser	2.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
463 elever, 27 klasser	1.2 km
Ris skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
644 elever, 46 klasser	1.8 km
Blindern videregående skole	13 min 🚶
810 elever, 24 klasser	1.1 km
Nydalen videregående skole	7 min 🚶
960 elever	3 km

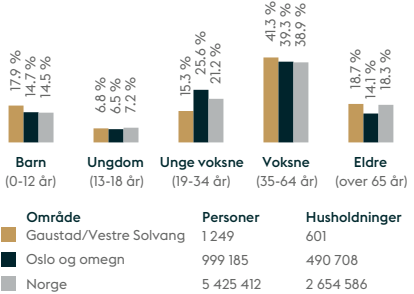
Offentlig transport

🚶 Øvre Sogn Linje 40	2 min 🚶
	0.2 km
🚶 Rikshospitalet Linje 17, 18	12 min 🚶
	1.1 km
🚶 Gaustad Linje 1	18 min 🚶
	1.6 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-...)	1 min 🚶
51 barn	0.1 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (...)	3 min 🚶
53 barn	0.2 km
Gaustadskogen barnehage (0-5 å...)	3 min 🚶
113 barn	0.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

🚶 Øvre sogn borettslag	3 min 🚶
🚶 Elverhøy balløkke	9 min 🚶
🚶 Nimi trening Ulleval	20 min 🚶
🚶 SATS Ulleval Stadion	20 min 🚶

«Barnevennlig :-»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gaustadveien 19 B, 0372 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 42, bnr. 73

 Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 22632-1015

Referansenummer: RP1164

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bror Werner Werenskiold



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

Rapportansvarlig



Bror Werner Werenskiöld
Uavhengig Takstingeniør
bror@lltakst.no
988 14 264

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kort sammendrag

Bolig: Leilighet på 33 m² (26 m² internt) i Oslo
Byggeår: 1955
Byggemåte: Grunnmur/fundament av betong. Vegger oppført av mur/betong. Saltak med konstruksjon av treverk, teknet utvendig med takstein.
Romhøyder: 2,48 m i oppholdsrom, 2,20 m på bad
Oppvarming: Elektriske varmekabler på bad, elektrisk panelovn og vedfyrt kamin.
Generell tilstand: Fremstår som normalt god og jevnlig vedlikeholdt, ingen behov for akutte tiltak

Viktigste avvik (TG2 – bør følges opp)

Dette er forhold som kan kreve tiltak:

Vinduer: Gamle (1984), noe slitasje og dårlig funksjon. Bør justeres/vedlikeholdes

Gulv: Skjevheter (ca. 21 mm nivåforskjell) → normalt for alder, men registrert avvik

Bad:

Noen løse fliser, sprekk og slitasje

Litt sopp i fuger

Vindu i våtsone (risiko for fukt)

Ventilasjon:

Dårlig ventilasjon på bad, bør installere vifte

Generelt mangelfull ventilasjon i bolig

Kjøkken: Kun kullfilter (ikke avtrekk ut) begrenset effekt

Estimerte kostnader

De fleste tiltak: under 20 000 kr

Gulvretting: 20 000 – 100 000 kr (ofte ikke nødvendig)

Helse og sikkerhet

Ingen radonmåling utført

Positive forhold

Oppgradert kjøkken (2025)

Bad fra 2010 (ok standard)

Generelt godt vedlikeholdt

Ingen tegn til alvorlige skader eller fuktproblemer.

Konklusjon

Boligen er i god stand for alderen, med noen typiske eldre-bolig-avvik, spesielt på bad, ventilasjon og vinduer. Ingen kritiske feil, men noe vedlikehold og mindre oppgraderinger bør påregnes.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealer

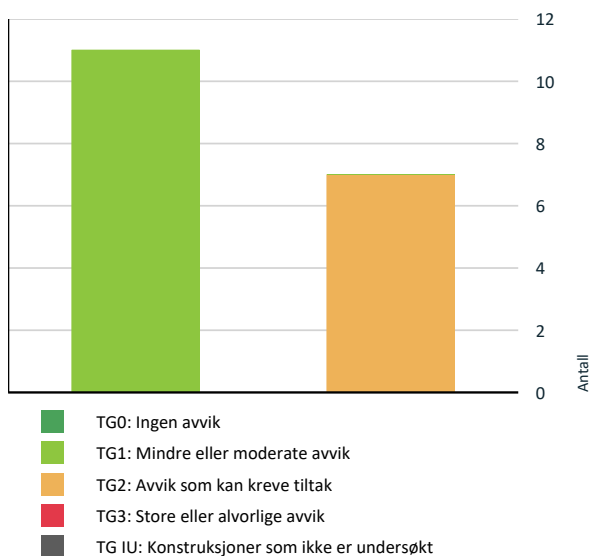
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

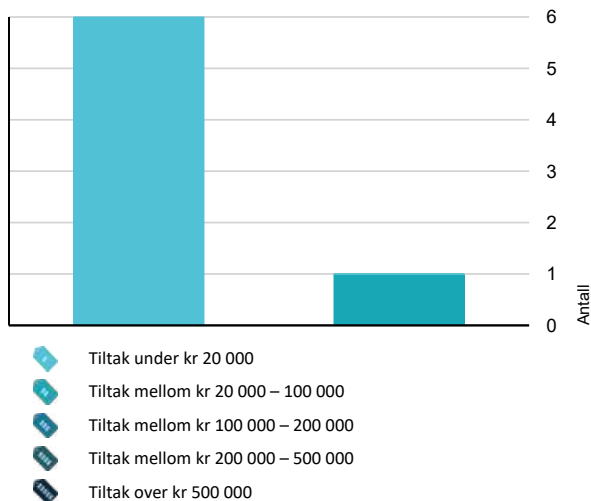
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

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

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke

Sammendrag av boligens tilstand

flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Oppussing	Utskifting av kjøkken
2025	Oppussing	Utskifting av 3 taklamper
2025	Oppussing	Maling av vegger og tak, og tapetsering av gang og kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, fra 1984.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.

Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres avvik. Det registreres at noen av vinduene går på karmen, og at pakkningslister er harde-

Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene fremstår med noe elde og slitasje, og flere av vinduene går på mot karm ved åpning og lukking.

Utvendig omramming går stedvis helt ned mot beslaget under vinduene.

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.

Når vinduer går på karm, kan dette føre til økt slitasje og forkortet levetid.

Når omramming går ned på beslag, kan dette føre til at treverket trekker opp fukt. Dette kan på sikt føre til råteskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1884

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse vendt mot vest.

Støpt dekke med epoxy belegg og rekkverk av av stål.

Terrassen fremstår i god stand. Rekkverkshøyden er vurdert som tilfredsstillende. Avrenning og sikring mot vann er også vurdert som tilfredsstillende.

Bygningsdelen som er tilknyttet boligen, er en del av fellesarealet. Dette innebærer at boligselger ikke har vedlikeholdsansvar for kledningen eller veggkonstruksjonen. Det understrekes imidlertid at boligen har en særlig nær tilknytning til bygningsdelen. Dette medfører at eventuelle feil eller mangler ved bygningsdelen kan ha direkte konsekvenser for boligen. Under befaringen er det ikke avdekket forhold av betydning som krever oppfølging.

Det påpekes at bygningsdelen, som andre konstruksjoner, er underlagt naturlig aldersmessig slitasje og har en forventet levetid. Det er også viktig å merke seg at bygningsdelen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelig informasjon, herunder opplysninger om alder, type, og lignende.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet på kjøkken.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong.
Det er målt ca 21 mm høydeforskjell på gulv i etasjen. Gulvene har større nivåforskjeller enn dagens krav, men ikke mer enn hva som kan forventes av et bygg av denne alderen.
Bad er ikke medtatt i denne kontrollmålingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved måling av nivåer på dekke, registrert nivåforskjell på 21 mm over hele etasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Kamin

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



Bilde av kamin

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert et avløpsrør i gulvet i stuen. Eier opplyser om at dette er for en eventuell fremtidig flytting av kjøkkenet.



Avløpsrør i stue

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med membran fra 2010.
Innredning: Skap med profilerte fronter og nedfelt servant.
Sanitærutstyr: Gulvstående toalett og dusjhjørne med forheng.
Sluk av plast, med synlig membran og klemring.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Bilde av bad



Bilde av bad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket hulrom under 15 fliser. Det ble også avdekket sprekker i en flis, og avskalling av glassur på en flis.

Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.

Det ble også avdekket noe svertesopp på silikonfuger i våtsonen.

Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble avdekket hulrom under 15 fliser.

Det ble også avdekket sprekker i en flis, og avskalling av glassur på en flis.

Det ble avdekket noe svertesopp på silikonfuger i våtsonen.

Det ble avdekket at det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales at svertesopp på fuger rengjøres. Om ikke dette gjøres, vil soppen kunne utvikle seg over tid.

Det anbefales at vindu i våtsone inspiseres jevnlig, for å avdekke eventuell utvikling av fuktskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av skadet flis



Bilde av sverte



Bilde av svertesopp

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert tilfredsstillende fall på 5 mm over 50 cm mot sluk i dusjsone.

Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 31 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.

Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, men det ble avdekket hulrom under 1 flis. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales at svertesopp på fuger rengjøres. Om ikke dette gjøres, vil soppen kunne utvikle seg over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 2010.
Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig membran under klemring. Det er registrert et hjelpesluk under vasken, men fallforhold er målt mot hovedsluket i dusjen.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.



Bilde av sluk



Bilde av hjelpesluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speilskap over servant.
- Dusjørne.
- Gulvmontert toalett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da våtsone lå mot kjøkken med innredning, og det var betongvegger. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Enkel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Integrert stekeovn, kjøleskap, og koketopp med integrert ventilator av kullfilter.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.

Det registreres komfyrvakt over kokeplate, elektronisk waterstopp funksjon under benk og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.



Bilde av kjøkken

Tilstandsrapport



Bilde av kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert ventilator.

Eier opplyser om at det er kullfilter på denne ventilatoren, men dette er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rustfritt stål og kobber.

Stoppekraner er plassert i luke i himling, og er fukstionstestet og fungerer etter hensikten. Stoppekran er noe vanskelig å komme til. Lekkasjevann fra stoppekran synliggjøres via sikklemikk ved siden av toalett.

Rørøpplagg til bad ble skiftet ut i 2010. Og rørøpplagg på kjøkken ble skiftet ut i 2025.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig rørøpplagg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.



Bilde av rør på kjøkken



Bilde av stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, av ukjent alder.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig rørøpplagg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert naturlig avtrekk på bad. Det anbefales mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Montere mekanisk avtrekk på bad. Om ikke dette gjøres øker sannsynligheten for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles anlegg for varmtvann.

Eier hadde ingen opplysninger om dette. Det er borettslaget som er ansvarlig for vedlikehold av dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Bilde av sikringsskap

Tilstandsrapport



Bilde av kursfortegnelse

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

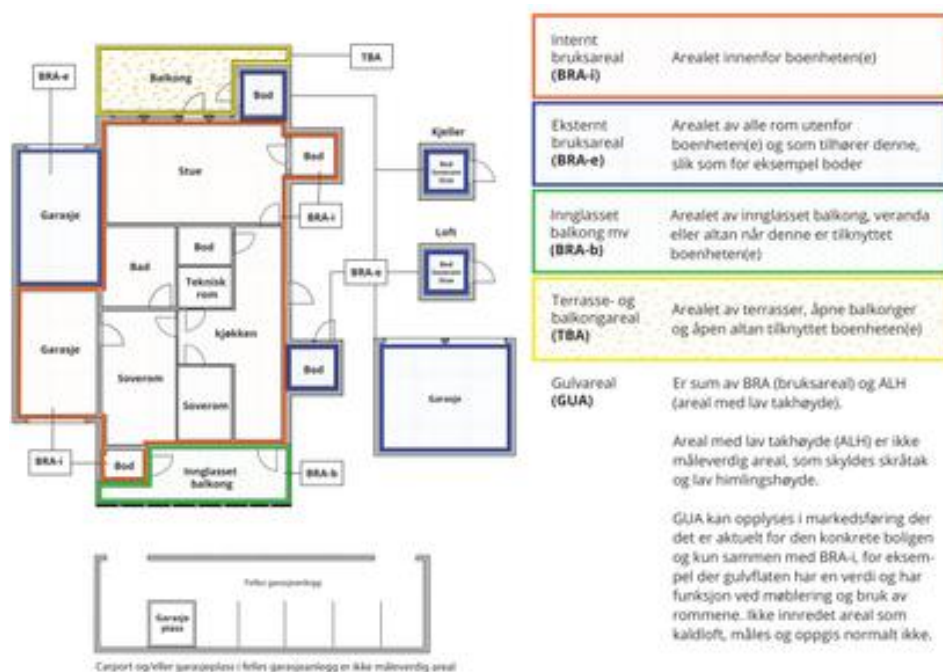
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	26	7		33	8
SUM	26	7			8
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 3 kvm, og loftsbod på ca 4 kvm. Gulvarealet på loftsboden er 9 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Eier opplyser om at det er felles parkeringsplass i borettslaget og gateparkering. Det er ikke mulig å reservere egen parkeringsplass på fellesparkeringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	26	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	73		0	5177.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Gaustadveien 19 B

Hjemmelshaver

Statsbygg, Sørsterhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØSTERHAUGEN BORETTSLAG	948339315			Sørensen Ragnhild Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnhild Marie Sørensen

9578-5993-4-3345503

2026-03-30 16:02:50



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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
44-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gaustadveien 19B, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Ragnhild Marie Sørensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565467
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 2010 i regi av borettslaget ved AF Byggfornyelse. Se "Beboerperm - våtromsmodernisering Søsterhaugen brl." i en egen perm i leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2010 i regi av AF Byggfornyelse. Se "Beboerperm - våtromsmodernisering Søsterhaugen brl." i en egen perm i leiligheten..

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 2010 i regi av borettslaget ved AF Byggfornyelse. Se "Beboerperm - våtromsmodernisering Søsterhaugen brl." i en egen perm i leiligheten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: EL & RØR SERVICE AS og montør fra IKEA (nytt kjøkken i 2025). Samsvarserklæring er etterspurt 25.03.2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.03.2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er sprekker i enkelte fliser.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke brukt peisen, og har derfor ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger rapport fra takstmann ifm. salg av leiligheten.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra OBOS (2025) ved kjøp av leiligheten, og rapport fra takstmann ifm. salg av leiligheten (2026).

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kjennskap til dette.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0031/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Ragnhild Marie Sørensen

Dato

2026-03-30

Identifikasjon



Ragnhild Marie Sørensen



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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

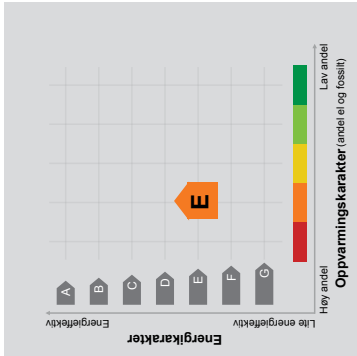
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiatester SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Feltnummer	—
Bygningsnummer	8012388
Merkenummer	Energiattest-2025-23891
Dato	20.12.2025
Innmødt 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 energimerkestandard 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.

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". Boligene 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 pristilsettselsen. Det kan nå som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforordningen (bygningen).

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.

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

Byggear: 1955

Bygningsmateriale:

BRA: 26

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegg: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Glennomsnittlig spesifikk ventilasjonslufte­mengde i driftsiden	1,78 m³/(m²·h)
Års­glennomsnittlig system­vir­kings­grad for opp­var­mings­sys­te­met	65 %
Instal­tert effekt for rom­opp­var­ming og ven­ti­la­sjons­var­me (var­me­bat­teri)	50 W/m²
Set­tpunkt­tem­pe­ra­tur for opp­var­ming i driftsiden	21,0 °C
Års­glennoms­nit­tlig kjøle­fak­tor for kjøle­sys­te­met	250 %
Set­tpunkt­tem­pe­ra­tur for kjøling	22,0 °C
Instal­tert effekt for kjøling og ven­ti­la­sjons­kjøling	0 W/m²
Spe­si­fikk pum­pe­effekt opp­var­ming i (SPP)	0,00 kW/(t/s)
Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ven­ti­la­tion	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
Spe­si­fikk effekt­be­hov for belysning i driftsiden	
Spe­si­fikk var­me­liskud­d fra belysning i driftsiden	1,95 W/m²
Spe­si­fikk effekt­be­hov for utstyr i driftsiden	1,95 W/m²
Spe­si­fikk effekt­be­hov for utstyr i driftsiden	3,00 W/m²
Spe­si­fikk var­me­liskud­d fra utstyr i driftsiden	1,80 W/m²
Spe­si­fikk effekt­be­hov for varmtvann i driftsiden	5,10 W/m²
Spe­si­fikk var­me­liskud­d fra varmtvann i driftsiden	0,00 W/m²
Spe­si­fikk var­me­liskud­d fra per­so­ner i driftsiden	1,50 W/m²
Total sol­fak­tor for vin­du og sol­skjerming (Q _{SUN})	0,75
Glennoms­nit­tlig karn­fak­tor	0,20
Solskjer­mings­fak­tor pga. hori­son­tert, nær­lig­gen­de byg­ning­er, ve­ge­ta­sjon og eventuelle byg­nings­ut­slip­ping	1,00
Opp­var­mings­sys­te­met(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Var­me­for­de­lings­sys­te­met	Punktoppvarming
Eventu­ell var­mekilde for var­me­pum­pe og for­de­ling	
Manu­ell eller auto­ma­tisk sol­skjer­ming	MANUELL
Andeler og års­glennoms­nit­tlige system­vir­kings­grader for be­re­gning av levert elektrisitet	
Andel av netto energi­be­hov for rom­opp­var­ming og ven­ti­la­sjons­var­me som de­kkes av elektrisk var­me­sys­te­met	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 var­me­sys­te­met	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
Års­glennoms­nit­tlig system­vir­kings­grad for elektrisk var­me­sys­te­met	0,92
Års­glennoms­nit­tlig effekt­fak­tor for var­me­pum­pe­an­legg	2,45
Års­glennoms­nit­tlig system­vir­kings­grad for termisk sol­fanger­an­legg	9,00
Andeler og års­glennoms­nit­tlige system­vir­kings­grader for be­re­gning av levert olje	
Andel av netto energi­be­hov for rom­opp­var­ming og ven­ti­la­sjons­var­me som de­kkes av olje­basert var­me­sys­te­met	0,00
Andel av netto energi­be­hov for opp­var­ming av tappe­vann som de­kkes av et olje­basert var­me­sys­te­met	0,00
Års­glennoms­nit­tlig system­vir­kings­grad for det olje­baserte var­me­sys­te­met	0,80
Andeler og års­glennoms­nit­tlige system­vir­kings­grader for be­re­gning av levert gass	
Andel av netto energi­be­hov for rom­opp­var­ming og ven­ti­la­sjons­var­me som de­kkes av gass­basert var­me­sys­te­met	0,00
Andel av netto energi­be­hov for opp­var­ming av tappe­vann som de­kkes av et gass­basert var­me­sys­te­met	0,00
Års­glennoms­nit­tlig system­vir­kings­grad for det gass­baserte var­me­sys­te­met	0,85
Andeler og års­glennoms­nit­tlige system­vir­kings­grader for be­re­gning av levert fjernvarme	
Andel av netto energi­be­hov for rom­opp­var­ming og ven­ti­la­sjons­var­me som de­kkes av fjern­var­me­basert var­me­sys­te­met	0,00
Andel av netto energi­be­hov for opp­var­ming av tappe­vann som de­kkes av fjern­var­me­basert var­me­sys­te­met	0,00
Års­glennoms­nit­tlig system­vir­kings­grad for det fjern­var­me­baserte var­me­sys­te­met	0,90
Andeler og års­glennoms­nit­tlige system­vir­kings­grader for be­re­gning av levert biobrensel	
Andel av netto energi­be­hov for rom­opp­var­ming og ven­ti­la­sjons­var­me som de­kkes av biobren­sel­basert var­me­sys­te­met	0,20
Andel av netto energi­be­hov for opp­var­ming av tappe­vann som de­kkes av biobren­sel­basert var­me­sys­te­met	0,00
Års­glennoms­nit­tlig system­vir­kings­grad for det biobren­sel­baserte var­me­sys­te­met	0,30
Andeler og års­glennoms­nit­tlige system­vir­kings­grader for be­re­gning av levert annen energikilde	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gaustadveien 17B	80123671	H0102	0	0	6
Gaustadveien 19B	80123698	H0102	0	0	14
Gaustadveien 19A	80123698	H0103	0	0	11
Gaustadveien 17A	80123671	H0103	0	0	3
Enhhet	Inngangsverdi				
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER				
Bygningskategori-id (NVE-id)	2				
Bygningstype	LEILIGHET				
Byggear	1965				
Byggsstandard	Eksisterende				
Type bygg					
TEK standard					
Energivurdering	Pliktig energivurdering				
Kjelanlegg	Nei				
Er vurdering oppløst	Nei				
Dato for oppløsning	Nei				
Varmeanlegg	Nei				
Er vurdering oppløst	Nei				
Dato for oppløsning	Nei				
Kjøleanlegg	Nei				
Er vurdering oppløst	Nei				
Dato for oppløsning	Nei				
Ventilasjonsanlegg	Nei				
Er vurdering oppløst	Nei				
Dato for oppløsning	Nei				
Areal yttervegger					13 m²
Areal tak					0 m²
Areal gulv					0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt					6 m²
Oppvarmet BRA					26 m²
Totalt BRA					26 m²
Oppvarmet luftvolum					62 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					21.5 %
Normalisert kuldebroverdi					0.10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet					79.7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall					1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en for utsettning for å kunne få karakter A)					0 %
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					0 %
Estimert årsjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					2.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftsiden					1.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftsiden					

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

Angjeldende systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere

0,98

Klimastasjon / kilde

Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning

27.10.2025

Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedt. beregningene

Beregningsprogram

Oslo (MeteoNorm)

Navn programvare

SIMIEN

Version

6.017

Produsent / leverandør

ProgramByggenne

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk

Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

OBO S Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsje

119,0 kWh/år

Romoppvarming

0,0 kWh/år

Ventilasjonsvarme

29,8 kWh/år

Varmtvann

10,8 kWh/år

Vifter

0,0 kWh/år

Pumper

11,4 kWh/år

Belysning

17,5 kWh/år

Teknisk utstyr

0,0 kWh/år

Romkjøling

0,0 kWh/år

Ventilasjonsgjelling

188,5 kWh/år

TotaltNettoEnergi

6,178 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima

237,60 kWh/(m²·år)

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima

5,145 kWh/år

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima

237,60 kWh/(m²·år)

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima

6,178 kWh/år

Beregnet levert energi ved lokalt klima

6,178 kWh/år

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

0 kWh/år

Elektrisitet

0 liter/år

Olje

0,0 Sm²/år

Gass

0 kWh/år

Fjernvarme

0 kg/år

Biobrensel

0 kWh/år

Annen energivar

0 kWh/år

Totalt

4,116 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima

0 kWh/år

Elektrisitet

0 kWh/år

Olje

0 kWh/år

Gass

0 kWh/år

Fjernvarme

2,062 kWh/år

Biobrensel

0 kWh/år

Annen energivar

6,178 kWh/år

Totalt

74,1 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0031/26 . Vår ref.: 0130-1-115

Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948339315
Andelseier: Sørensen, Ragnhild Marie
Medeier:
Leilighetsnummer: 115
Adresse: Gaustadveien 19 B, 0372 OSLO
Andelsnummer: 15
Gnr. 42
Bnr. 73

Borettsinnskudd: Kr. 4 100,00 ,–

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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret Fellesvaskeri i Gaustadveien 19. Kabel-TV: Get Nabo-borettslaget er i en prosess med å etablere nye garasjeplaner. 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:	5,49%
Restsaldo	5 384 978,00
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 370,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	169,00	
Internett 20/5 Mbps	526,00	
Felleskostnader	2 675,00	

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:	442,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 482,-
Annen formue:	28 581,-
Gjeld:	91 893,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208114255
Restsaldo:	91 343,80
Kapitalkostnader:	682,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 91 343,80,-, 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: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948339315
Møtet ble gjennomført helligdøgn fra 8. oktober kl. 09:00 til 11. oktober kl. 09:00.
Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mathis Sølvend er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
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: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Antalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurranseedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder gjelder frem til ordinær generalforsamling 2027. Valg av styremedlem gjøres for å få samme antall styremedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2026.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Gina Kornelia Bruun Torvik (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gina Kornelia Bruun Torvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Johnny Schmidt (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Johnny Schmidt

Velkommen til årsmøte i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. oktober kl. 09:00 og lukker 11. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/130>

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.

Annen informasjon

Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 130
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisionsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor. Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny. Følgende kandidat er foreslått: • PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr. Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.	Styrets innstilling Styret overlater valget til generalforsamlingen.
Forslag til vedtak Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.	Valg av tillitsvalgte Valg av styreleder gjelder frem til ordinær generalforsamling 2027. Valg av styremedlem gjøres for å få samme antall styremedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2026. Roller og kandidater Valg av 1 styreleder Velges for 2 år Følgende stiller til valg som styreleder: • Gina Kornelia Bruun Torvik Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år Følgende stiller til valg som styremedlem: • Johnny Schmidt

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 Valg av protokollvitner Krav til flertall: Alminnelig (50%) Valg av to eiere til å signere protokollen. Forslag til vedtak Mathis Sølvrud 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 Valg av revisor Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sak 4 Valg av revisor Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Valg av tillitsvalgte Styreleder (kun 1 skal velges) ☐ Gina Kornelia Bruun Torvik Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Johnny Schmidt

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 8.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.10.25

Seleksjonsnummer: 130 Selskapsnavn: SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Anders Nicolai Trætteberg er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollfører Mathis Sølvrud er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000
✓ Vedtatt.

7. Forslag til endring av vedtekter for forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest personer som er ansatt ved Gaustad Sykehus. Deretter kan andelen overdras til person ansatt i annen statlig kommunal eller fylkeskommunal helse- eller sosialinstitusjon i Stor-Oslo området, og dermed de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

til

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

Styret har sendt en henvendelse til Gaustad Sykehus den 07.02.2025 om endringen, og har ikke fått noen tilbakemelding. Styret anser det som at de ikke har noen innvendinger mot det.

Styrets innstilling

Styret anbefaler denne endringen siden det oppstår spørsmål i forbindelse med alle boligsalg i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i henhold til forslaget
✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet

Styret foreslår å endre Husordensreglene, punkt 7.

Dagens tekst:

7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948339315
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18.00, Det røde huset, Gaustadveien 25.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 frammetoliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse den digitale fremmetolisten som bevis for at eier er tilstede inkludert fullmakter.
✓ 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 Mathis Sølvrud foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

Følgende stilte til valg:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Vararemedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Åsmund Kristiansen Dæhlien
Johnny Schmidt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Åsmund Kristiansen Dæhlien
Johnny Schmidt

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Kirsti Nordby

Valg av valgkomite ble ønsket som et benkeforslag for å formalisere vervet.
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

Følgende stilte til valg:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Haug Aalby

Følgende stilte til valg:
Andreas Haug Aalby

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 0700-22.00

Lørdag kl. 07.00-18.00

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 tomenballasje og annet søppel skal fjernes.

Nytt forslag til tekst:

7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 0700-22.00

Lørdag og søndag kl. 0700-20.00

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 tomenballasje og annet søppel skal fjernes.

Styrets innstilling

Husordensreglene endres i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres i henhold til forslaget. Styret får mandat til å gjennomføre prøveperiode iht. endring frem til neste generalforsamling..

✓ Vedtatt. Forslag til vedtak er et benkeforslag.

9. Valg av tillitsvalgte

Susanne og Jon Kjetil ble valgt for 2 år på forrige årsmøte og blir sittende for den neste perioden.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Haug Aalby

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Andreas Haug Aalby

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Valgt ved akklamasjon

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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dermed 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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av 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

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 borettslovens § 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. Boret 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.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unøddig 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) 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 innløsning av de tilhørende leiligheter. Det er utarbeidet retningslinjer for sammenslåing av leiligheter, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte 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 prioritett 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

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene 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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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, forretningsførere 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

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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.

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 skjenker andre. Husordenen skal sikre ro og ordnede forhold i borettslaget. I henhold til leiekontrakten er beboerne forpliktet til å følge husordensreglene.

2. Almennelike ordensregler

Ingen må sette fra seg barmevogner, 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 sengekler. Flaggstenger, antenner, maskiner, skiltet 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 skjenker 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 henges i oppgangene over natten. Beboerne må selv sørge for bortfraktning av andre typer avfall. Beboerne oppfordres til å bruke kommunens ordninger for sortering av papir, glass, metall og spesialavfall. Avfall må under ingen omstendigheter henges utenfor beholderne.

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

12. Parkering, sykling

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

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, leilighetsnummer 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. Tørrking av tøy

Tørkeskapene må bare benyttes med varme. Tøyet må fjernes fra tørkeskapene når det er tørt. Annen tørrking 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 tørrking 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 brannslukningsutstyr

Det skal være minst en røykvarsler og ett slukkemiddel (brannslukningsapparat 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.

Velkommen til årsmøte i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfyllt 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 til endring av vedtekter for kjøpsrett
8. Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 130
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

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 2024, pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

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 frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for oppstilling 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 Mathis Sølvenud foreslått.

Sak 7	Forslag til endring av vedtekter for kjøpsrett
Krav til flertall: To tredjedels (67%)	
3-1 Kjøpsberettigede (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget kjøpsrett. Dernest personer som er ansatt ved Gaustad Sykehus. Deretter kan andelen overdras til person ansatt i annen statlig kommunal eller fylkeskommunal helse- eller sosialinstitusjon i Stor-Oslo området, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – kjøpsrett.	
til	
3-1 Kjøpsberettigede (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget kjøpsrett. Dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – kjøpsrett.	
Styret har sendt en henvendelse til Gaustad Sykehus den 07.02.2025 om endringen, og har ikke fått noen tilbakemelding. Styret anser det som at de ikke har noen innvendinger mot det.	
Styrets innstilling	
Styret anbefaler denne endringen siden det oppstår spørsmål i forbindelse med alle boligsalg i borettslaget.	
Forslag til vedtak	
Vedtektene endres i henhold til forslaget	
Sak 8	Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet
Krav til flertall: Alminnelig (50%)	
Styret foreslår å endre Husordensreglene, punkt 7.	
Dagens tekst:	
7. Vaskeri og tørkeplasser	
Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketid reserveres med navn, leilighets- nummer og tidsangivelse i boken som befinner seg vaskeskjelleren. Vaskeskjelleren 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.	
Styrets innstilling	
Husordensreglene endres i henhold til forslaget.	
Forslag til vedtak	
Husordensreglene endres i henhold til forslaget	

Nytt forslag til tekst:	
7. Vaskeri og tørkeplasser	
Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketid reserveres med navn, leilighets- nummer og tidsangivelse i boken som befinner seg vaskeskjelleren. Vaskeskjelleren 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.	
Styrets innstilling	
Husordensreglene endres i henhold til forslaget.	
Forslag til vedtak	
Husordensreglene endres i henhold til forslaget	

Sak 9	Valg av tillitsvalgte
Susanne og Jon Kjetil ble valgt for 2 år på forrige årsmøte og blir sittende for den neste perioden.	
Roller og kandidater	
Valg av 1 styreleder Velges for 1 år	
Følgende stiller til valg som styreleder:	
• Andreas Haug Aalby	
Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år	
Følgende stiller til valg som styremedlem:	
• Gina Kornelia Bruun Torvik	
Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år	
Følgende stiller til valg som varamedlem:	
• Åsmund Kristiansen Dæhlen • Johnny Schmidt	

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Dugnad: Årets dugnad ble avholdt 20. april, med godt oppmøte fra beboerne. Det ble gjort en ekstra innsats med rydding av fellesarealer som følge av balkongprosjektet som ble ferdigstilt året før.

Oppgradering av belysning: Alle de 48 lampene i fellesarealene er byttet ut med nye, strømbesparende lamper med bevegelsessensorer. Dette tiltaket vil redusere strømforbruket betydelig, og gjør at investeringen forventes å bli spart inn i løpet av få år.

Vedlikehold av fellesvaskeri: Det er montert en ny kortleser i fellesvaskeriet, og det er gjennomført vedlikehold på tørketrommel.

Vedlikeholdsplan: Styret har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt for å få en tydelig oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene fremover. Rapporten var ikke mottatt på tidspunktet denne årsrapporten ble skrevet, men planen vil gi en god oversikt over borettslagets vedlikeholdsbehov for dagens styre og fremtidige styremedlemmer.

Dialog med Gaustadfunksjonærenes Borettslag: Etter en periode med lite kommunikasjon, er styret nå i dialog med Gaustadfunksjonærenes Borettslag angående deres garasjeprosjekt. Målet er å finne en løsning for plassering av garasjene som ivaretar både våre nåværende og fremtidige interesser. Styret avsto det første forslaget fra Gaustadfunksjonærenes Borettslag, og har sendt dem et brev om våre tanker rundt plassering av garasjene.

Brannverniltak: Styret har rettet avviket som ble oppdaget under tilsynet fra Brann- og redningsetaten (ny feielluke på loftet). Styret har også fulgt opp at avviket som ble oppdaget i en av leilighetene er rettet. Brann- og redningsetaten har godkjent tiltakene.

Vintervedlikehold: Denne vinteren har det ikke blitt mottatt noen klager på snømåking, men det har kommet én klage på stroing. Styret vil ta dette til etterretning for å sikre enda bedre vintervedlikehold fremover.

Styret takker alle beboerne for samarbeidet og det gode engasjementet gjennom året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å ivareta og forbedre borettslaget vårt!

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

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

- Andreas Haug Aalby

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

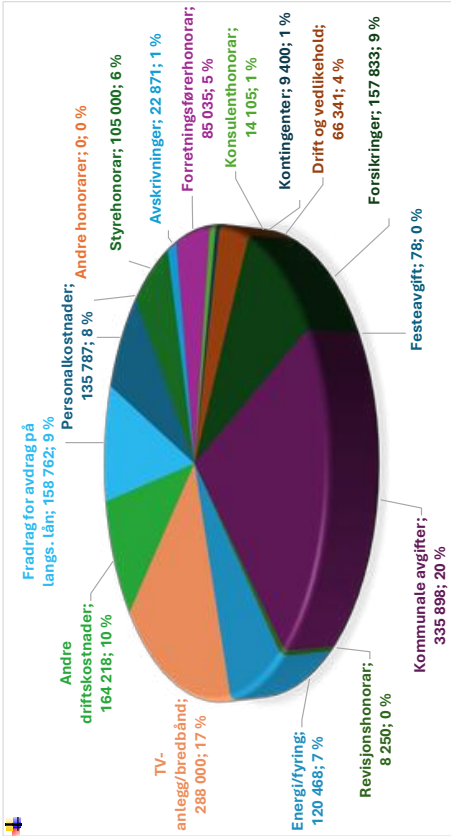
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet under er ment å fungere som en visuell presentasjon av kostnadene i Søsterhaugen Borettslag i løpet av 2024. Merk samtidig at avdrag på lån er inkludert, selv om dette ikke er en direkte kostnad.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Andreas Haug Aalby	Gaustadveien 17 A
Styremedlem	John Kjetil Fossli	Gaustadveien 17 B
Styremedlem	Susanne Michaela Ormerod	Gaustadveien 17 B
Styremedlem	Johnny Schmidt	Gaustadveien 17 B
Varamedlem	Nina Schliemann	Gaustadveien 19 B
Varamedlem	Unni Schultz	Gaustadveien 17 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Haug Aalby	Gaustadveien 17 A
Varadelegert	Susanne Michaela Ormerod	Gaustadveien 17B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sosterhaugen@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Søsterhaugen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter. Søsterhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948339315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
42 73

Første innflytting skjedde i 1955.

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

Søsterhaugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å løse 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 rettsliggende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søsterhaugen Borettslag.

Lån

Søsterhaugen Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til kontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en endring i innkrevingen av husleie. Kapitalutgifter er fjernet, og felleskostnadene er økt med tilsvarende beløp. Samtidig er innkreving av trappevask og internett justert opp for å tilsvare kostnaden fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 samsynlig 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Bert Alstad

Bert Alstad
Statsautorisert revisor

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG-NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsboken 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 innkrevede 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

A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		Note	2024	2023
			1 431 792	1 188 070
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)				
Tilbakeføring av avskrivning	14		343 400	-533 366
Tillegg salgssum ant. midler			22 871	18 014
Fradrag kjøpesum ant.midler			0	2
Tillegg for nye langsiktige lån			0	-123 465
Fradrag for avdrag på langs. lån	16		0	5 812 659
Innsk. øremerk. bankkto			-158 762	-4 928 590
			-2 739	-1 532
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER			204 770	243 722
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.			1 636 561	1 431 791

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 726 580	1 541 492
Kortsiktig gjeld	-90 019	-109 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 636 561	1 431 791

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG-NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

BALANSE		2024	2023
EIENDELER	Note		
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	14	112 642	135 513
Aksjer og andeler	15	9 600	9 600
Miljøbankkonto, øremærket		85 083	72 328
SUM ANLEGGSMIDLER		4 746 465	4 756 581
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		174 420	168 247
Driftskonto OBOS-banken		931 812	774 838
Skattekrekkkonto OBOS-banken		18 870	17 910
Sparekonto OBOS-banken		601 479	580 498
SUM OMLØPSMIDLER		1 726 580	1 541 492
SUM EIENDELER			
		6 473 045	6 298 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		488 245	124 844
SUM EGENKAPITAL		472 945	129 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 588 322	5 747 084
Borettsinnskudd	17	241 200	241 200
Avsetning bomliljøtiltak	18	80 560	70 544
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 910 082	6 058 828

Vedlegg 1

14 av 24

Årsregnskap 2024.pdf

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG-NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

RESULTATREGNSKAP		2024	2023	2024	2025
Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 173 680	2 091 120	2 174 000	2 258 000
Andre inntekter	3	600	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 174 280	2 092 320	2 174 000	2 258 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-135 787	-123 782	-139 500	-140 000
Styrehonorar	5	-105 000	-100 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-22 871	-18 014	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-85 035	-80 755	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-14 105	-123 833	-20 000	-20 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-66 341	-874 753	-308 500	-321 000
Forsikringer		-157 833	-131 167	-145 000	-174 000
Festeavgift		-78	-78	-78	0
Kommunale avgifter	9	-335 898	-284 154	-338 500	-382 480
Energi/fyring		-120 468	-126 999	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 000	-288 000	-297 000	-309 000
Andre driftskostnader	10	-164 218	-178 625	-203 000	-176 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 513 284	-2 367 810	-1 857 578	-1 883 380
DRIFTSRESULTAT		660 996	-275 490	316 422	374 620
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 473	21 353	0	0
Finanskostnader	12	-346 069	-279 229	-358 000	-337 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 596	-257 876	-358 000	-337 000
ÅRSRESULTAT		343 400	-533 366	-41 578	37 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		343 400	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-533 366		

Vedlegg 1

13 av 24

Årsregnskap 2024.pdf

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 733 664
Kapitalkostnader	158 400
Internett 20/5 Mbps	199 092
Trappevask	80 724
Garasje	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 173 680

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	600

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	48 653	29 469
Skyldige offentlige avgifter	19	27 722
Påløpne renter	1 862	30 045
Påløpne avdrag	0	13 389
Annen kortsiktig gjeld	11 781	10 406
SUM KORTSIKTIG GJELD	90 019	109 701

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025

Styret i Søsterhaugen Borettslag

Andreas Haug Aalby /s/

Susanne M. Ormerod

/s/

Johnny Schmidt /s/

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-500
Contalner	-8 720
Renhold ved firmaer	-90 264
Snørødding	-50 167
Andre fremmede tjenester	-722
Trykksaker	-1 913
Andre kostnader tilisvalgte	-8 946
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 218

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 753
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 720
SUM FINANSINNTEKTER	28 473

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 041
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-346 069

NOTE: 13	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 1955	1 368 000
Oppskrevet 1972	417 940
Tilgang 1994	2 753 200
SUM BYGNINGER	4 539 140

Gnr.42/bnr.73
Tomten er festet av Statsbygg i 99 år fra 1954.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Gressklipper	47 999
Tilgang 2023	-2 286
Avskrevet tidligere	-6 857
Avskrevet i år	38 856

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-94 250
Påløpte feriepenger	-11 781
Arbeidsgiveravgift	-29 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-135 787

Det har gjennomnøttlig 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: 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.	
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 946, jf. noten om andre driftskostnader.	

NOTE: 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.	

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 725
Follo Prosjekt a.s., rådgivning ifm naboen	-3 380
SUM KONSULENTHONORAR	-14 105

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-10 464
Drift/vedlikehold VVS	-27 941
Drift/vedlikehold uvendig anlegg	-7 304
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Kostnader dugnader	-2 445
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 341

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

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-240 199
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-86 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-335 898

NOTE: 17	
BORETTSSINNSKUDD	
Opprinnelig 1955	-241 200
SUM BORETTSSINNSKUDD	-241 200
NOTE: 18	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-80 560
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-80 560
NOTE: 19	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-18 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 852
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 722
NOTE: 20	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Feriepenger	-11 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 781
NOTE: 21	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	241 200
Pantelån	5 588 322
TOTALT	5 829 522
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	4 539 140
TOTALT	4 539 140

Kortautomat	
Tilgang 2009	34 993
Avskrevet tidligere	-34 992
	1
Tørketrommel	
Tilgang 2008	28 226
Avskrevet tidligere	-28 225
	1
Vaskemaskin	
Tilgang 2023	75 466
Avskrevet tidligere	-10 638
Avskrevet i år	-10 924
	53 904
Treningsutstyr	
Tilgang 2022	25 450
Avskrevet tidligere	-10 180
Avskrevet i år	-5 090
	10 180
Garasjeanlegg	
Tilgang 1963	9 700
	9 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	112 642
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 871
NOTE: 15	
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. Oppført egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 256 000.	
Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 373 000.	
Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 23 000.	
NOTE: 16	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2023	
Nedbetalt tidligere	-5 812 659
Nedbetalt i år	65 575
	158 762
	-5 588 322
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 588 322

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2024	Balkongrehabilitering	Rørutskifting og våtromsrehabilitering
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering	
2001 - 2001	Nye entredører	
2000 - 2000	Nye vinduer i oppganger	
1995 - 1996	Stigeledninger skiftet	
1993 - 1993	Nye balkonger, oppussing fasade	

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

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 Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
GAUSTADVEIEN 19B

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529082
9074780

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 73

Vi viser til bestilling av 20260320 for GAUSTADVEIEN 19B.

GNR. 42 BNR. 73

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5181 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

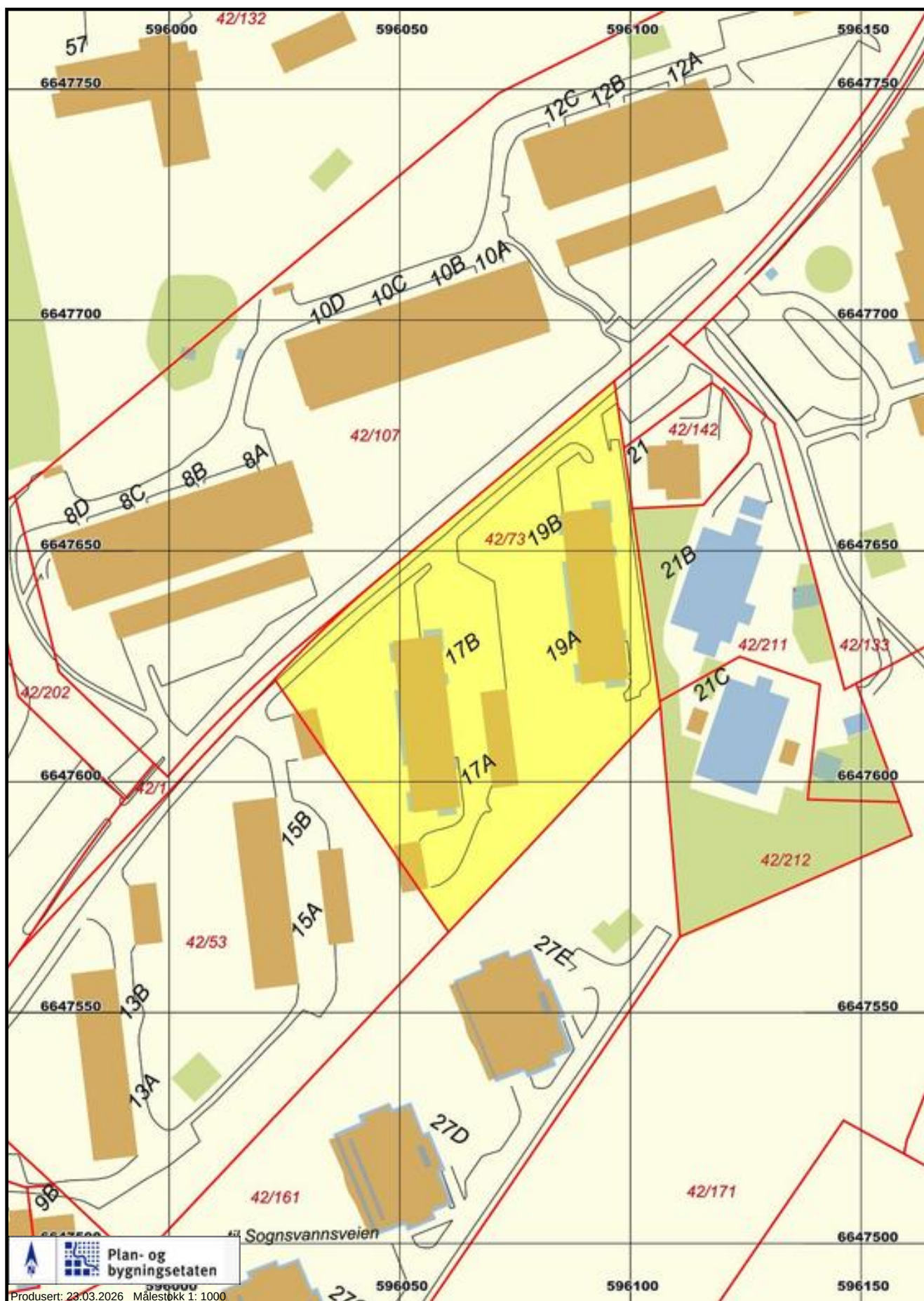
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



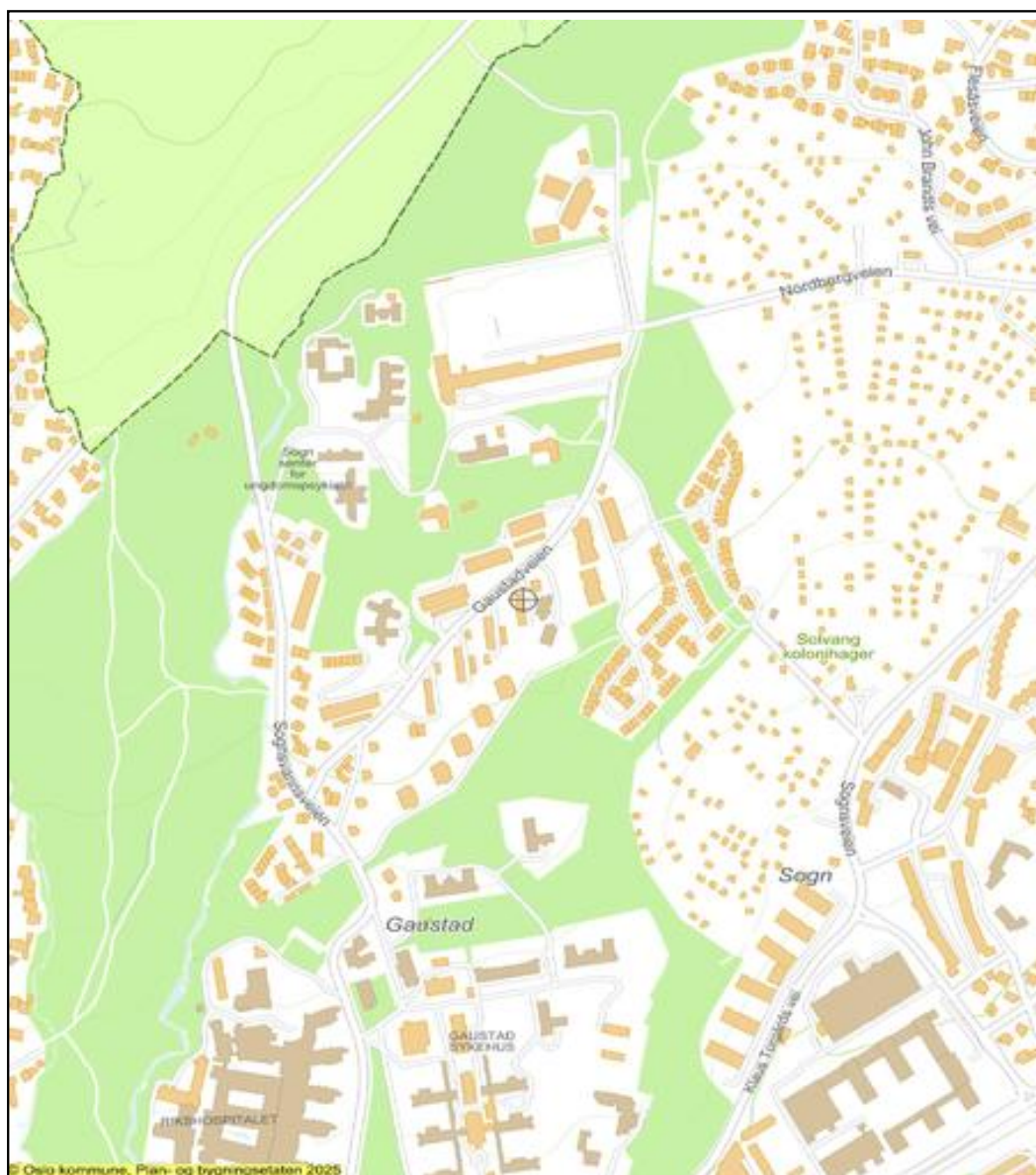
Oversiktskart

Adr.: Gaustadveien 19 B

Bydel : NORDRE AKER

Gnr bnr : 42 / 73

Skolekrets (2020/2021): Kringsjå



Dato: 23.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)





Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



33253

Regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av Gaustad sykehus' 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



Oslo

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Garnesje.

Garnstadveien 19,	Gnr. 42, bnr. 73, seksjon 3	63/837
-------------------	-----------------------------	--------

Byggherre

Susterhaugen Beretning
v/Joel Rindalen
Garnstadveien 17/19
0 0 1 2 - 3

Ansvarshaver

KB/kl.

Dato

26. februar 1965.

Det meddeles at man ved dette beskjedsen er overensstemmende med alle betingelser med hensyn til de byggeskemaer
forhold

Forbehold:

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

KB
XXXXXXXXXX
byggingnspektør
H. Brattholm.



Oslo kommune



PLAN- og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Søsterhaugen Brl.
v/P.E. Kristiansen
Gaustadveien 17 A
0372 OSLO

Erling Fuglesang
Åstunet 3
1481 HAGAN

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920100854

Journr.
93/2522

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tore Ilseng

Dato
21. januar 1993

Arbeidssted : 042/0073 Gaustadveien 19
Byggherre : Søsterhaugen Brl.v/P.-E-Kristiansen, Gaustadveien 17 A, 0372 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest


Tore Ilseng
Ing.I



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 for 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

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Festekontrakt.

8 MAR 1955 *2450*

Sosialdepartementet bortfester herved av eiendommen Gaustad sykehus, g.nr. 42, b.nr. 1 og av g.nr. 42, b.nr. 53, Vestre Aker distrikt, Oslo til Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av et stiftendes datterselskap (Gaustadsøstrenes Boliglag A/L) - en parsell av g.nr. 42, b.nr. 1 på 4726 m², som har fått betegnelsen g.nr. 42, b.nr. 73, og en parsell av g.nr. 42, b.nr. 53 på 455 m², som har fått betegnelsen g.nr. 42, b.nr. 74, tilsammen 5.181 m². Parsellenes beliggenhet og grenser framgår av kart- og oppmålingsforretning av 13. august 1953. Målebrevet er dagbokført den 26/10 1953 og de 2 parseller er sammenføyet og har fått betegnelsen g.nr. 42, b.nr. 73.

Festetiden er 99 år.

Festeavgiften settes til 10 % av Oslo Prisnemnds takst av 11. september 1953 på 0,15 pr. m² pr. år, nemlig kr. 77,72 pr. år. Festeavgiften utbetales sykehuset forskuddsvis pr. 1. juli hvert år, første gang den 1. juli 1954.

Festeren bærer alle med bortfestet forbundne omkostninger, herunder også alle utgifter til veg, vann og kloakk og andre nødvendige omkostninger.

For øvrig skjer bortfestet av parsellen på de vilkår som er nevnt i de av departementet utferdigede vedtekter for Gaustadsøstrenes Boliglag A/L.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at det foretas slike rettsforføyninger mot festeren, når disse angår festeretten.

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

- A. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- B. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- C. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedødelighet være berettiget til å sette inn ny fester, som skal godkjennes av Gaustad sykehus eller Sosialdepartementet, for den gjenstående del av lånets løpetid.

Grunneieren har panterett i bygningene på tomte for festeavgiften og har prioritet foran Husbankens krav for forfallen festeavgift for ett år, samt for retten til framtidig festeavgift.

Nærværende festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer,
hvorav hver av partene har fått ett.

Oslo, den 22.2 1955.

Som bortfester:

Örnulf Ödegård /s/
Direktören
Gaustad sykehus
(stempel)

Som fester:

OSLO BOM OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et snittendes datterselskap.

Arnfinn Guldvog /s/ Betzy Halvorsen /s/

Jeg bekrefter med dette at under-
skriverne har utdelt i mitt
nærvær og at de er over 21 år.

Jarand Aas /s/

JARAND AAS
DR.SAKFØRER
M.N.S.





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
Tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

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.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbc.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

08.05.27.6

Qm. Qm.

Sf. m.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre *Oslo Arkiv og Lærling*

Angvarshavende. *Wm. H. Burr*

Approbent

Påberggrund

Sanerl 7/10/83 [Signature]
date sign

Ferdigattelstert

Handwritten:
 1. 10/10-60
 2. 10/10-60
 3. 10/10-60
 4. 10/10-60
 5. 10/10-60
 6. 10/10-60
 7. 10/10-60
 8. 10/10-60
 9. 10/10-60
 10. 10/10-60
 11. 10/10-60
 12. 10/10-60
 13. 10/10-60
 14. 10/10-60
 15. 10/10-60
 16. 10/10-60
 17. 10/10-60
 18. 10/10-60
 19. 10/10-60
 20. 10/10-60
 21. 10/10-60
 22. 10/10-60
 23. 10/10-60
 24. 10/10-60
 25. 10/10-60
 26. 10/10-60
 27. 10/10-60
 28. 10/10-60
 29. 10/10-60
 30. 10/10-60
 31. 10/10-60
 32. 10/10-60
 33. 10/10-60
 34. 10/10-60
 35. 10/10-60
 36. 10/10-60
 37. 10/10-60
 38. 10/10-60
 39. 10/10-60
 40. 10/10-60
 41. 10/10-60
 42. 10/10-60
 43. 10/10-60
 44. 10/10-60
 45. 10/10-60
 46. 10/10-60
 47. 10/10-60
 48. 10/10-60
 49. 10/10-60
 50. 10/10-60
 51. 10/10-60
 52. 10/10-60
 53. 10/10-60
 54. 10/10-60
 55. 10/10-60
 56. 10/10-60
 57. 10/10-60
 58. 10/10-60
 59. 10/10-60
 60. 10/10-60
 61. 10/10-60
 62. 10/10-60
 63. 10/10-60
 64. 10/10-60
 65. 10/10-60
 66. 10/10-60
 67. 10/10-60
 68. 10/10-60
 69. 10/10-60
 70. 10/10-60
 71. 10/10-60
 72. 10/10-60
 73. 10/10-60
 74. 10/10-60
 75. 10/10-60
 76. 10/10-60
 77. 10/10-60
 78. 10/10-60
 79. 10/10-60
 80. 10/10-60
 81. 10/10-60
 82. 10/10-60
 83. 10/10-60
 84. 10/10-60
 85. 10/10-60
 86. 10/10-60
 87. 10/10-60
 88. 10/10-60
 89. 10/10-60
 90. 10/10-60
 91. 10/10-60
 92. 10/10-60
 93. 10/10-60
 94. 10/10-60
 95. 10/10-60
 96. 10/10-60
 97. 10/10-60
 98. 10/10-60
 99. 10/10-60
 100. 10/10-60
 101. 10/10-60
 102. 10/10-60
 103. 10/10-60
 104. 10/10-60
 105. 10/10-60
 106. 10/10-60
 107. 10/10-60
 108. 10/10-60
 109. 10/10-60
 110. 10/10-60
 111. 10/10-60
 112. 10/10-60
 113. 10/10-60
 114. 10/10-60
 115. 10/10-60
 116. 10/10-60
 117. 10/10-60
 118. 10/10-60
 119. 10/10-60
 120. 10/10-60
 121. 10/10-60
 122. 10/10-60
 123. 10/10-60
 124. 10/10-60
 125. 10/10-60
 126. 10/10-60
 127. 10/10-60
 128. 10/10-60
 129. 10/10-60
 130. 10/10-60
 131. 10/10-60
 132. 10/10-60
 133. 10/10-60
 134. 10/10-60
 135. 10/10-60
 136. 10/10-60
 137. 10/10-60
 138. 10/10-60
 139. 10/10-60
 140. 10/10-60
 141. 10/10-60
 142. 10/10-60
 143. 10/10-60
 144. 10/10-60
 145. 10/10-60
 146. 10/10-60
 147. 10/10-60
 148. 10/10-60
 149. 10/10-60
 150. 10/10-60
 151. 10/10-60
 152. 10/10-60
 153. 10/10-60
 154. 10/10-60
 155. 10/10-60
 156. 10/10-60
 157. 10/10-60
 158. 10/10-60
 159. 10/10-60
 160. 10/10-60
 161. 10/10-60
 162. 10/10-60
 163. 10/10-60
 164. 10/10-60
 165. 10/10-60
 166. 10/10-60
 167. 10/10-60
 168. 10/10-60
 169. 10/10-60
 170. 10/10-60
 171. 10/10-60
 172. 10/10-60
 173. 10/10-60
 174. 10/10-60
 175. 10/10-60
 176. 10/10-60
 177. 10/10-60
 178. 10/10-60
 179. 10/10-60
 180. 10/10-60
 181. 10/10-60
 182. 10/10-60
 183. 10/10-60
 184. 10/10-60
 185. 10/10-60
 186. 10/10-60
 187. 10/10-60
 188. 10/10-60
 189. 10/10-60
 190. 10/10-60
 191. 10/10-60
 192. 10/10-60
 193. 10/10-60
 194. 10/10-60
 195. 10/10-60
 196. 10/10-60
 197. 10/10-60
 198. 10/10-60
 199. 10/10-60
 200. 10/10-60
 201. 10/10-60
 202. 10/10-60
 203. 10/10-60
 204. 10/10-60
 205. 10/10-60
 206. 10/10-60
 207. 10/10-60
 208. 10/10-60
 209. 10/10-60
 210. 10/10-60
 211. 10/10-60
 212. 10/10-60
 213. 10/10-60
 214. 10/10-60
 215. 10/10-60
 216. 10/10-60
 217. 10/10-60
 218. 10/10-60
 219. 10/10-60
 220. 10/10-60
 221. 10/10-60
 222. 10/10-60
 223. 10/10-60
 224. 10/10-60
 225. 10/10-60
 226. 10/10-60
 227. 10/10-60
 228. 10/10-60
 229. 10/10-60
 230. 10/10-60
 231. 10/10-60
 232. 10/10-60
 233. 10/10-60

P. m. ang.
 Open 11/10-80
 Lake
 Riv.

Open! 11/10-60
Sub-
Rock.

Paul

22

30th - 1961 Ken exp. abduct. I.B.

Arbeidets art

73

6. пр. 5. пр. 6. пр.

44-38861-103

Matr. nr. 19 *Falschelym*

Matr. nr. 89 Gustafson
Gustaf.

gaunted

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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.

Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092



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,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienn 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Gaustadveien 19B 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 besøkt 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



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.

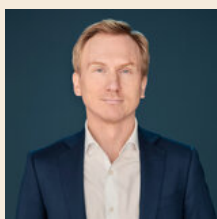
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



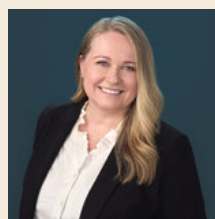
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer J.S Johannessen

Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617



Hanne Larsen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360

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

