

Gaustadveien 4C



Velkommen til

Gaustadveien 4C



Salgsoppgaven produsert 9. april 2025

Naturskjønne omgivelser på Gaustad

Påkostet & meget innbydende 4-roms. Nydelig utsikt & solrik balkong.
Parkering*. Ingen dok.avgift. Nordmarka som nabo

Prisantydning	9 250 000,-
Fellesgjeld	261 552,-
Omkostninger	7 920,-
Totalpris	9 519 472,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 383,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965

Megler	Maximillian Waldø-Jensen
Telefon	476 02 014
E-post	m.jensen@nordvikbolig.no

Megler 2	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Gaustadveien 4C - Her får du en påkostet, gjennomgående familieleilighet i et veldrevet borettslag med en upåklagelig utsikt mot byen og fjorden. Leiligheten har blitt betydelig oppgradert i perioden 2019-2025 og fremstår meget attraktiv. Alle overflater er tatt, elektrisk er oppgradert og her kan du flytte rett inn.

- Høydepunkter:
- Toppleilighet på 90 kvm
- Fjordutsikt og gode solforhold fra balkong på ca 9 kvm
- Pusset opp i perioden 2019-2025
- Kjøkken fra Huseby (2022)
- Lekkert bad fra 2019
- Heltre eiketak
- 3 soverom
- Mulighet for leie av garasje/p-plass m/el
- Barnevennlig beliggenhet med marka som nabo.
- Kringsjå barneskole, Nordberg ungdomsskole, buss nr. 40 i Gaustadveien
- Veldrevet borettslag-god vedlikeholdshistorikk og økonomi
- Nærhet til Rikshospitalet, Idrettshøyskolen og Blindern

Arealer og innhold

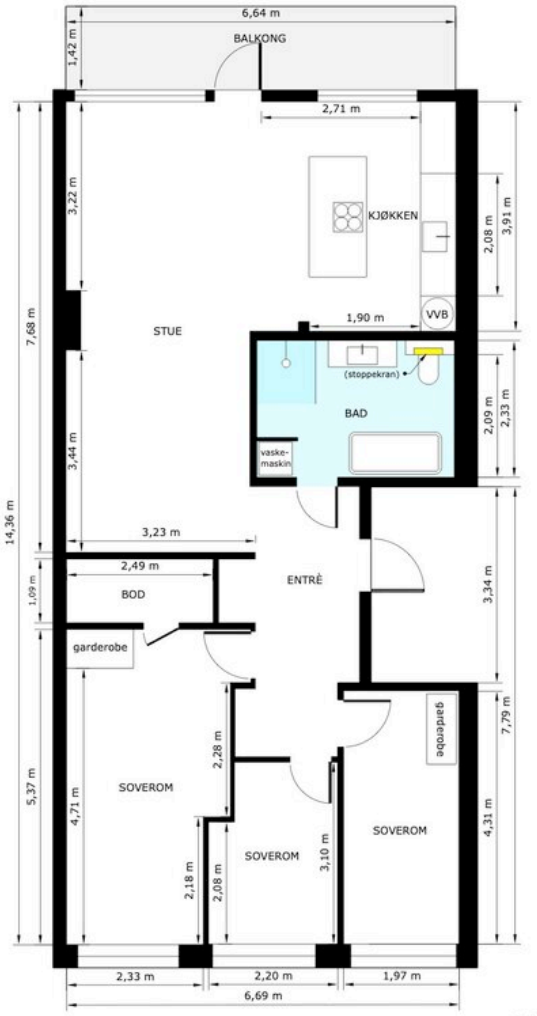
BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

GAUSTADVEIEN 4C
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet




























AEG
AEG


Huseby





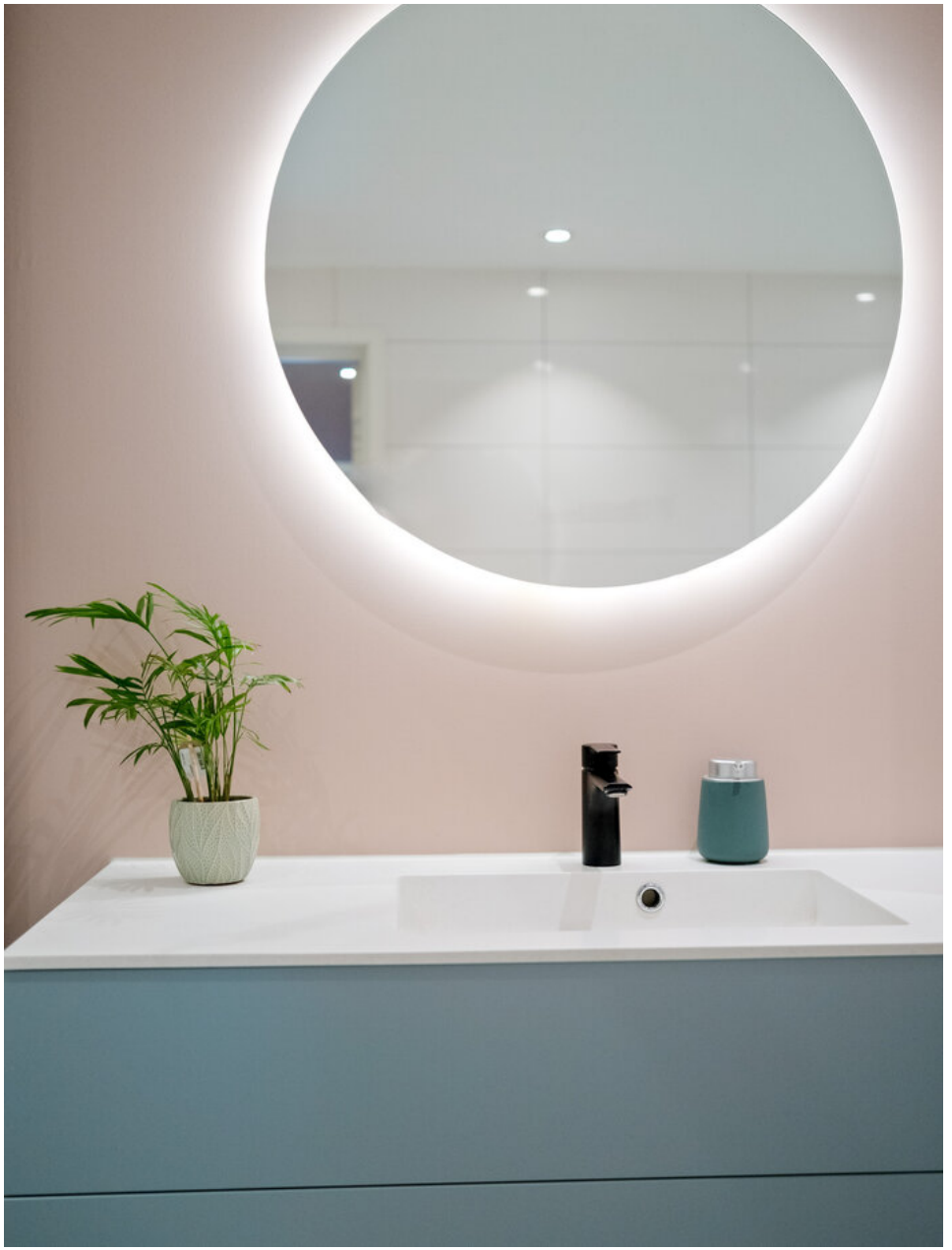


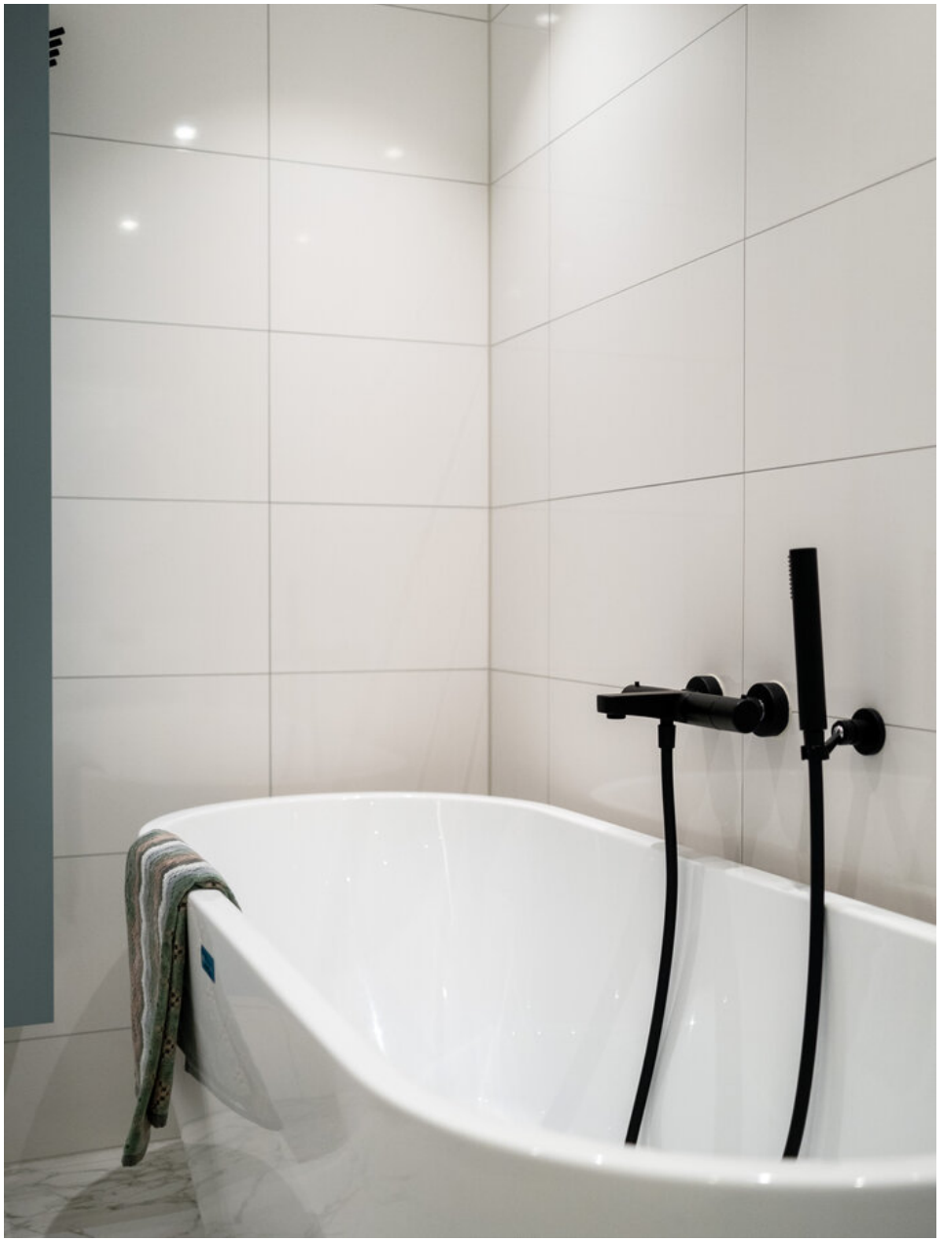







Miele
Soft Drum



















Informasjon

Gaustadveien 4C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0171/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Gaustadveien 4C, 0372 OSLO
Gnr 42, bnr 106 i Oslo kommune
Andelsnr 92 i Gaustadveien Borettslag A/l, org.nr. 946941557

Selgere
Mia Stoksflod
Remi Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)
261 552,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 511 552,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 570,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 519 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 528 772,- (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
1965

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og er gjennomgående. Lys inn fra begge sider gjør at leiligheten føles veldig lys og innbydende.

Gang/entre, bad, 3 soverom og kjøkken i åpen løsning og stue.

Balkong på ca. 9 kvm
Mulighet for leie av parkering (2 oppstillingsplasser og 1 garasjeplass ledig per dags dato)
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m².
Felles sykkelboder.
Tilgang til fellesvaskeri i kjeller.

Standard

Oppgraderinger:
2011:
Vinduer på soverom ble byttet.
2019:
Nytt bad pusset opp av forrige eier.
2022:
Nytt kjøkken, oppgraderte overflater i stue - gang. Inkl. heltre eiketak (akustiske panel) m/ny isolasjon i stue og gang. CMS bygg AS; revet vegg mellom kjøkken/stue, satt opp ny bæring etter statiker beregninger. Kjøkken levert og installert av Huseby Fredrikstad, 30 år garanti 2022- påkostede hvitevarer, Temptech vinskap. Quooker. Spesialtilpasset skap for varmtvannsbereder (ny i-19). Ny eikeparkett stue, kjøkken, gang. Flexit roomie One wifi. Omfattende elektrisk arbeid utført av Bravida- nytt sikringsskap, flere nye kurser, utekontakt til terassevarmer/elektrisk grill. Byttet alle kontakter og lagt flere skjult, mediaskinne, byttet all belysning til LED belysning. Det er ikke jordede kontakter på soverommene - Utover det er alle kontakter jordet og barnesikret. Ny vifte på badet montert av elektriker PAX-sort. Nye utelamper balkong- LED. Elektriker fjernet overflødige kontakter/ledninger soverom.
2023:
Avløpsrør i sameiet rehabilitert.
2024:
Vindu på kjøkken og balkongdør ble byttet.
2025:
Overflate oppusset 3 soverom.

Standard:
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Panel og downlights i himling. Panelovn. Utgang til balkong. Takhøyden er målt til 259 cm i stuen. Skråtaket gjør at utsikten oppleves enda mer fyldig.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og panel i himling. Innredning med bereder, Kullfilter i Bora benkeventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn (Multifunksjon, kan også benyttes som vanlig ovn) og kjøl/fryseskap og vinskap.

Varmtvannsbereder på 200L fra 2019.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og badekar. Mekanisk ventilasjon, kombinert med naturlig avtrekk og fuktstyrt vifte på badet.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Bod: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Malt overflate i himling.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: TGS settes pga rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
- Kjøkken: TG2 settes pga kullfiltervifte.
- Elektrisk: Etter en samlet vurdering av eldokumentasjon er anlegget vurdert uten vesentlige avvik. TG 2 settes pga manglende dokumentajson på enkelte ujordede stikkontakter.

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

Parkering

Det kan leies garasjeplass for 700,- i mnd, oppstillingsplasser med ladestolpe til 500,- i mnd.

Det er for øyeblikket 3 plasser ledig, så det er trolig mulig å få plass etter kort tid ihht. selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad November 2019, Byttet gulvfliser(bom i, og løse fliser) 2023.
Ronny Norhagen mur AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ronny Norhagen Mur AS.
Ved totalrenovering i 2019.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ronny Norhagen Mur og flis.
Ved totalrenovering i 2019.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SKAPE entreprenør. Ny dør og vindu fasade mot balkong. Pipeløp muret igjen ved vedlikeholdsspesialisten.no v/Yngve Nilsen (pensjonert) - Kan åpnes ved reetablering av ildsted. Malt balkong, mur og rekkverk 2025. Nye utelamper.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Fredrikstad, ved Anders Hansen. Ved renovering i 2022; nytt sikringsskap med flere kurser, jordede kontakter i kjøkken/stue inkl. 2 media-punkter. Etablert delvis skjult anlegg. All belysning oppgradert til LED.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja Når ble kontrollen utført? 2022
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei Eventuell kommentar: Mulighet både i garasje og på oppstillingsplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb AS, total rørfornying avløp. Mars 2023. Gjelder hele borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsspesialisten.no (Ved Yngve Nilsen, nå pensjonert) og egeninnsats: totalrenovert kjøkken - stue - gang. Inkl. Tak m/ny isolasjon. CMS bygg AS; revet vegg mellom kjøkken/stue, satt opp ny bæring etter statiker beregninger. Kjøkken levert og installert av Huseby Fredrikstad, 30år garanti 2022. 2025: overflate oppusset 3 soverom.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja Beskriv: Kortvarig fyringsforbud(par dager) i en av pipene i bygget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei Eventuell kommentar: Tak og betong sjekket 2024 i regi av borettslaget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei Eventuell kommentar: Det er utført testing av betong i regi av borettslaget, Bekrefter god kvalitet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja Beskriv: Gamle rør, utbedret med strømper sprøytet med 2-komponenet. Olimb AS. Total rørfornying i hele bygget. Vinter 2023.

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

Ja Beskriv: Observert kre under renovasjon i 2022. Felles bekjempelse i regi borettslag Februar 2025. Firma: PHM skadedyrkontroll.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved overtakelse/ kjøp-salg 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved overtakelse/ kjøp-salg 2022.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja Beskriv: Utbygging av nye Rikshospitalet og Gaustad sykehus pågår.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 i stuen, 2-lags glass på kjøkken og balkongdør fra 2024, soveromsvinduer med 3-lags glass fra 2011.

Innbo og løsøre

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

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

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

TV, Utemøbler pluss veggdekor ute kan medfølge etter avtale.

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

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av leiligheten. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 6 600 kWh for 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 383,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, nedbetaling lån, trappevask, TV-anlegg/bredbånd (Telia 200 mbps - kan oppgraderes til 750 mbps), fellesforsikringer, oppvarming fellesareal, forretningsførerhonorar og drift og vedlikehold blant annet. Eiendomsskatt betales i felleskostnadene.

For 2025 er eiendomskatten for denne leiligheten estimert til kr 1 444 og faktureres 4 ganger i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 898 174,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 592 695,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Gaustadveien Borettslag - Borettslaget består av 134 andelsleiligheter.

Gaustadveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946941557, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadveien 4 a,b,c,d,e

Gaustadveien 6 a,b,c,d,e,f

Gaustadveien 8 a,b,c,d,e

Gaustadveien 10 a,b,c,d

Gaustadveien 12 a,b,c

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

Større utbedringer i borettslaget:

2010: Taket ble tekket om.

2016/2017/2018: Rørfornying av TT-teknikk.

2019: Bygget stor uteplass med to nivåer utenfor Gaustadveien 4.

2020: Malt oppgang i regi av borettslaget.

2021: Rehabilitering av garasjeanlegg av Consolvo. Omfattende arbeid som pågikk et halvt år. Lagt nytt strømanlegg til hele borettslaget for å kunne fungere

til elbil-ladning. Gravet opp utenfor GV4 også og lagt ny strøm inn.
2023: Utbedring av rør systemet.
2024: Balkongfasade med vinduer, dør og isolasjon er skiftet.
2025: Skadedyrbekjempelse.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

Borettslagets meldefrist er

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 261 552,- pr. 25.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208378422
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 31 960 458,00
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208378422
Restsaldo: 261 552,35
Kapitalkostnader: 2 108,59
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 261 552,35,-, pr. 26.03.2025

Fellesformue

Kr 28 579,- pr. 30.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. -9 963 827
Underskuddet skyldes hovedsakelig drift og vedlikehold (Oppgraderinger av balkongfasade med vinduer, dør og isolasjon)

Budsjettet for 2024 år la til grunn et underskudd på kr. -6 551 520
Underskyddet skyldes hovedsakelig rørfornying og rørspyling.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6607973

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 467 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesarealer med asfalterte gangveier, gressplener, beplantning, sittegrupper, lekeapparater og naturtomt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Gaustadveien 4C. Gaustad er et veletablert, populært, trafikkstille og trivelig bomiljø ved porten til Nordmarka. Her finner du fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døra og fantastisk utsikt utover Oslo og fjorden fra stuevinduet. Bare noen meter unna starter milevis med preparerte skiløyper og turstier. Om sommeren er det populært å bade i Sognsvann og Bånntjern som begge ligger i gangavstand. Fin gå- eller løpetur med 250 m stigning til Vettakollen 419 moh, med fantastisk utsikt over Oslo. Det er også flere grillplasser i nærområdet.

Det er gang/sykkelavstand til store arbeidsplasser som Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Storo, Nydalen næringspark, Forskningsparken, UiO Blindern, Norges Idrettshøyskole. Nærmeste forretningssenter er Ullevål stadion som kan by på stor Coop, Vinmonopolet, bakeri, blomsterforretning, treningssenter og en rekke andre forretninger og servicetilbud for øvrig. Det er også kort vei til Storo Storsenter.

Bilfri og trygg skolevei til populære Kringsjå barneskole (1.-7. trinn) og Nordberg ungdomsskole (8.-10. trinn). Følgegrupper til skolen. Flere barnehager i nærområdet.

Gode kommunikasjonsforbindelser til hele hovedstaden. Under 1 minutt unna går buss 40 fra Gaustad til Skøyen/Fornebu, ca. 12 min gange til Kringsjå t-bane stasjon, ca. 11 min gange til trikk 17 og 18 fra Rikshospitalet, hyppige avganger (hvert 5. min). Overgang til T-bane på Forskningsparken stasjon, T-bane fra Forskningsparken/ Ullevål stadion i alle retninger (også Ringen). Nattbuss fra Sognsveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.1967
Det foreligger ferdigattest for garasjer ved Gaustadveien 4 datert 23.02.1969.
Det foreligger ferdigattest for nye vinduer ved Gaustadveien 4 datert 14.12.1988
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring ved Gaustadveien 4 datert 31.07.2012

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til funksjonærboliger for statens senter og barne- og ungdomspsykiatri. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Sognsvannsveien 45 A - Oppdeling og etablering av ny boenhet
Saksnummer: 202453305

Sognsvannsveien 37 B - Tilbygg bolig
Saksnummer: 201109915

Byggestart for Nye Rikshospitalet:
Byggingen av Nye Rikshospitalet er i gang etter at forberedende grunnarbeider ble påbegynt i 2023. Prosjektet omfatter et nybygg på rundt 150 000 kvadratmeter, som skal integreres med det eksisterende Rikshospitalet når det ferdigstilles i 2031. Som en del av prosjektet vil traumekompetanse og regionsansvar for multitraumer bli flyttet fra Ullevål til Nye Rikshospitalet. Det planlegges også en helikopterlandingsplass på taket, med direkte heistilknytning til akuttmottak, operasjonsstuer og fødeavdeling. Mer informasjon om byggesaken finner du på Oslo kommunes nettsider.

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:

301/42/106:
27.06.2016 - Dokumentnr: 578271 - Jordskifte
Jordskiftesak 16-022771RFA-JLST Gaustadveien 8 c
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1966 - Dokumentnr: 10355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:42 Bnr:1

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 268,- 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 15. april 2025

Megler

Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Megler 2
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

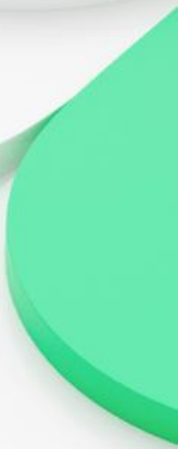
Vedlegg

Gaustadveien 4C

Gaustadveien 4C
0372 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1963
BRA: 92 m^2
BRA-i: 90 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	3	0	0

Supertakst
GNR: 42 BNR: 106
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Gaustadveien 4C
0372 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29281

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,27 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har kullfilter integrert i Bora benkeventilator som leder matos ned i kjøkkenbenk, og ut via sokkelen.

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når rommet har naturlig ventilasjon og ikke avtrekk tilknyttet stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Elektrisk

Oppsummering

Etter en samlet vurdering av eldokumentasjon er anlegget vurdert uten vesentlige avvik. TG 2 settes pga manglende dokumentajson på enkelte ujordede stikkontakter.
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-Oppgradering av det elektriske anlegget. Eier opplyser at denne gjelder for alt unntatt enkelte ujordede stikkontakter på soverom.

Øvrig elektrisk anlegg (enkelte stikkontakter) er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få skiftet ujordede stikkontakter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
12.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Remi Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mia Stoksflod** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gaustadveien 4C, 0372 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **42** Bruksnr: **106** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1963**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 i stuen, 2-lags glass på kjøkken og balkongdør fra 2024, soveromsvinduer med 3-lags glass fra 2011.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.
Sekundærrom:
3. etasje: Bod.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Heltre eik (lyddempende panel) og downlights i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Heltre eik (lyddempende panel) i himling. Innredning med bereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap og vinskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og badekar.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Bod: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Malt overflate i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Bad rehabilitert.	Ja
2023	Avløpsrør i sameiet rehabilitert.	Nei
2008-2024	Vinduer skiftet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	90	90	0	0	9
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**92**	**90**	**2**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	90	87	3	Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.	Bod ved soverom.
Kjeller	2	0	2	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**92**	**87**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Mulighet for å leie garasjeplass i felles parkeringsareal. Ledige plasser annonseres i mai.
Interne boder: Innvendig bod på ca 3 kvm ved soverom.
Eksterne boder: Kjellerbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 259 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,27 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 i stuen, 2-lags glass på kjøkken og balkongdør fra 2024, soveromsvinduer med 3-lags glass fra 2011.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 6 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap og vinskap. Mikrovnen har multifunksjon, kan også benyttes som vanlig ovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfilter i Bora benkeventilator.

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenet har kullfilter integrert i Bora benkeventilator som leder matos ned i kjøkkenbenk, og ut via sokkelen.

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når rommet har naturlig ventilasjon og ikke avtrekk tilknyttet stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rehabilitert i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør-i-rør system: Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Eier opplyser at rør-i-rør system er etablert i forbindelse med rørfornying. Ingen merknader.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Etter en samlet vurdering av eldokumentasjon er anlegget vurdert uten vesentlige avvik. TG 2 settes pga manglende dokumentajson på enkelte ujordede stikkontakter. Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Fremlagt dokumentasjon: -Oppgradering av det elektriske anlegget. Eier opplyser at denne gjelder for alt unntatt enkelte ujordede stikkontakter på soverom. Øvrig elektrisk anlegg (enkelte stikkontakter) er ikke dokumentert med samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få skiftet ujordede stikkontakter.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2019	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknader.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med varmegjennvinning (romventilator), kombinert med naturlig avtrekk og fuktstyrt vifte på badet. Vifte av typen Flexit Roomie One Wifi. Ingen merknader.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm (bekreftet av utførende håndverker)

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Hulltaking er ikke utført pga vurdert risiko for skade på bakenforliggende rør, og helthetsvurdering av badet, som fremstår fagmessig utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Remi	9578-5992-4-2835642	2025-04-14 15:05:53
Stoksflod, Mia	9578-5999-4-1288349	2025-04-14 20:15:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0171/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gaustadveien 4C, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Remi Nilsen, Mia Stoksflod

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad November 2019, Byttet gulvfliser(bom i, og løse fliser) 2023. Ronny Norhagen mur AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ronny Norhagen Mur AS. Ved totalrenovering i 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ronny Norhagen Mur og flis. Ved totalrenovering i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SKAPE entreprenør. Ny dør og vindu fasade mot balkong. Pipeløp muret igjen ved vedlikeholdsspesialisten.no v/Yngve Nilsen (pensjonert) - Kan åpnes ved reetablering av ildsted. Malt balkong, mur og rekkverk 2025. Nye utelamper.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Fredrikstad, ved Anders Hansen. Ved renovering i 2022; nytt sikringsskap med flere kurser, jordede kontakter i kjøkken/stue inkl. 2 media-punkter. Etablert delvis skjult anlegg. All belysning oppgradert til LED.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet både i garasje og på oppstillingsplass.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb AS, total rørfornying avløp. Mars 2023. Gjelder hele borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsspesialisten.no (Ved Yngve Nilsen, nå pensjonert) og egeninnsats: totalrenovert kjøkken - stue - gang. Inkl. Tak m/ny isolasjon. CMS bygg AS; revet vegg mellom kjøkken/stue, satt opp ny bæring etter statiker beregninger. Kjøkken levert og installert av Huseby Fredrikstad, 30år garanti 2022. 2025: overflate oppusset 3 soverom.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kortvarig fyringsforbud(par dager) i en av pipene i bygget.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak og betong sjekket 2024 i regi av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er utført testing av betong i regi av borettslaget, Bekrefter god kvalitet.

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

Beskriv: Gamle rør, utbedret med strømper sprøytet med 2-komponenet. Olimb AS. Total rørfornying i hele bygget. Vinter 2023.

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

Beskriv: Observert kre under renovasjon i 2022. Felles bekjempelse i regi borettslag Februar 2025. Firma: PHM skadedyrkontroll.

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: Tilstandsrapport ved overtakelse/ kjøp-salg 2022.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved overtakelse/ kjøp-salg 2022.

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

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

Beskriv: Utbygging av nye Rikshospitalet og Gaustad sykehus pågår.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges 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: 8-0171/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stoksflod, Mia	2025-04-14	Nilsen, Remi	2025-04-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Stoksflod, Mia		bankID Nilsen, Remi	

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

Gaustadveien 4C

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	**18 min** 1.5 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	**22 min** 2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	**4 min** 2.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	**17 min** 1.4 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	**20 min** 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**16 min** 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**7 min** 3.3 km

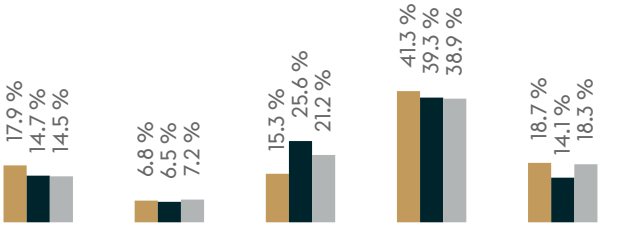
Offentlig transport

Gaustadveien Linje 40	**1 min** 0.1 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	**11 min** 1 km
Gaustad Linje 1	**17 min** 1.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**7 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 7.1 km

Barnehager

Gaustadskogen barnehage (1-5 å... 129 barn	**2 min** 0.2 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-... 53 barn	**4 min** 0.3 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (... 54 barn	**7 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Øvre sogn borettslag	2 min
Elverhøy balløkke	12 min
SiO Athletica Blindern	22 min
SATS Vinderen	22 min

«Barnevennlig :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

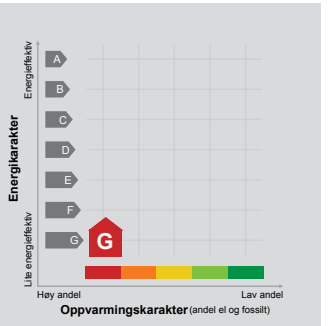
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Gaustadveien 4C
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80123973
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-97786
Dato	26.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gaustadveien 4C	80123973	H0301	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	90 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	214 m³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,77 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,33 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.10.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 170 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	246,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 840 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	246,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 170 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 170 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 170 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Maximillian Waldø-Jensen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: m.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0171/25 . Vår ref.: 5931-1-092 Dato: 25.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Gaustadveien Borettslag
Organisasjonsnr:	946941557
Andelseier:	Nilsen, Remi
Medeier:	Stoksflod, Mia
Leilighetsnummer:	092
Adresse:	Gaustadveien 4 C, 0372 OSLO
Andelsnummer:	92
Gnr.	42
Bnr.	106
Borettsinnskudd:	Kr. 19 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte andelseiere har garasje/parkeringsplass, plassen følger ikke leiligheten ved salg. For tildeling av plass påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Det er vedtatt på generalsforsamling at styret får fullmakt til å utrede og etablere ladeplasser for el-biler. Se protokoll. Det er igangsatt et større rørfornyingsprosjekt i borettslaget. Les mer under ""styrets arbeid"" i innkallingen til dere ordinære årsmøte/generalforsamling. Henvendelser til styret skal rettes til: gaustadveien@styrerommet.no Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 12% fom. 01.05.2023. Det er intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Ved forhåndsavklaring av forkjøpsrett vil andelseier bli fakturert for dette. Alle borettslagets leiligheter skal være utstyrt med følgende brannvernutstyr à1 stk brannteppe, 2 stk brannvarslere og 1 stk brannslukningsutstyr (slange/apparat) Som andelseier er du selv ansvarlig for at brannvernutstyr er lett tilgjengelig og i forsvarlig stand til enhver tid. Teppet skal være lett tilgjengelig på kjøkken. Brannvarslere skal være operative, testes årlig og montert sentralt i rommet ved sov og ved stue. Brannslukningsutstyr skal være operativt og skal kunne brukes i hele leiligheten. Det kan være enten en montert brannslange eller et operativt brannslukningsapparat.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208378422
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	31 960 458,00
Innfrielsesdato:	30.06.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 383,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		361,00 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		361,00 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt		361,00 fra 01.06.2025
Trappevask	95,00	
Felleskostnader	5 288,00	
Eiendomsskatt		361,00 fra 01.05.2025

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	320,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 318,-
Annen formue:	28 579,-
Gjeld:	263 344,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208378422
Restsaldo:	261 552,35
Kapitalkostnader:	2 108,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 261 552,35,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ola Tobias Hafslund, e-post: gaustadveien@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5931
Gaustadveien Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gaustadveien 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:
16. april 2024 kl. 18:00, Auditorium Utsikt på Norges Idrettshøyskole.

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 utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Videoovervåkning i kjellerne
8. Innglassert balkong
9. Bytte vaktmester
10. Bekjempelse av sølvkre/skjeggkre i alle leiligheter
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomiè

Med vennlig hilsen,
Styret i Gaustadveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5931 Årsrapport Gaustadveien Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Videoovervåkning i kjellerne

Forslag fremmet av:
Remi Nilsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Mail

"Hei, vi i vår familie ønsker trygg oppbevaring av våre eiendeler i kjellerrom. Fra sykkel til beboer i GV4C er det forsvunnet 2 fastmonterte lykter, og et par briller. I tillegg er sykkelen veltet flere ganger, og sykkelstøtte knekt. Det fremkommer tydelig at dette både er tyveri, og hærverk. Vi ønsker å foreslå kameraovervåkning, som f.eks. lagrer videoer ved bevegelse. Vi er åpne også for andre tiltak og forslag. Mvh Remi Nilsen, GV4C"

Styrets innstilling
Styret har ikke fått andre henvendelser om tyverier fra kjellere. Hvis problemet skulle øke er styret innstilt på å vurdere tiltak. Slik det er nå er ikke omfanget stort nok for et slikt tiltak. Styret anbefaler andelseiere å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak
Forslagsstiller foreslår at forslaget vedtas

Sak 8

Innglassert balkong

Forslag fremmet av:
Arne Rio Vestrheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mail

"Hei

Jeg har en sak til generalforsamlingen, men bare dersom det er planlagt å gå i gang med å renovere balkongene dette året.

I Gaustadveien 17 og 19 på andre sida av gata (de gule bygningene) fikk hver enhet tilbud om å bygge innglassert balkong ved renovering av balkongene. Jeg mener vi bør søke kommunen om å få gjøre dette i Gaustadveien borettslag også. Hver enhet som ønsker å gjøre dette tar kostanden selv, og de som ikke vil ha det slipper å betale. Dersom søknad til kommunen innvilges, kan det hentes inn tilbud fra en felles leverandør som installerer til alle som er interessert.

Jeg kan ikke se noen andre argumenter mot dette enn at enhetene kan se litt forskjellig ut, men det er ikke et problem i Gaustadveien 17 og 19 etter min mening.

Dersom det ikke er planlagt renovering av balkongene før et annet år trekker jeg forslaget.

Mvh Arne Rio Vestrheim, Gaustadveien 10A"

Styrets innstilling
Styret oppfatter at en slik fasadeendring må gjøres av alle enheter og må godkjennes av PBE. Dette er ikke noe styret ønsker å prioritere. Styret anbefaler andelseiere å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak
Forslagsstiller foreslår at forslaget vedtas

Sak 9

Bytte vaktmester

Forslag fremmet av:
Dag Vargset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra dokument tilsendt på mail.

"På bakgrunn av misnøye med dagens vaktmestertjenester ber generalforsamlingen om at styret sier opp avtalen med vaktmester Andersen.

Styret bes om å vurdere:

1) Videreføre dagens driftsform, men med andre og bedre leverandører.

2) Ta inn tjenesten i egen regi slik ordningen var tidligere.

3) Gå igjennom kontrakten for å se om den er god nok eller har mangler.

4) Vurdere om styret har god nok oppfølging av avtalen i det daglige.

Gaustad, 29.02.2024,

Forslagstiller:

Dag Vargset, 4A"

Styrets innstilling
Styret ser at dagens vaktmesterordning kan forbedres. Styret vil gå igjennom samtlige forslag og hente inn tilbud fra andre firmaer. Styret anbefaler andelseiere stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at forslaget vedtas

Sak 10

Bekjempelse av sølvkre/skjeggkre i alle leiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange andeler opplever skjeggkre/sølvkre i sin andel. Insektene er også observert i fellesareal. Insekter i andeler er andelseiers ansvar, men lokal bekjempelse er ikke effektivt over tid. Styret ønsker å sette ut gift i alle leiligheter og fellesareal. Styret har hentet inn et tilbud for å sjekke markedet. Se tilbud fra Oslo Veggdyrkontroll for mer info.

Styrets innstilling

Andelseiere anbefales å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Gaustadveien borettslag skal i løpet av 2024 ha en felles bekjempelse av insekter. Borettslaget dekker kostnadene.

Vedlegg

2. Bekjempelse Skjeggkre (som PDF).pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil ha klar sin innstilling og fremme den på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valgkomiè

Valgkomiteen vil ha klar sin innstilling og fremme den på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Tobias Hafslund	Gaustadveien 4 A
Styremedlem	Jonas Enge	Gaustadveien 6 B
Styremedlem	Carina Hansen	Gaustadveien 8 D
Styremedlem	Mikhail Kharakoz	Gaustadveien 8 A
Styremedlem	Eivind Kongsten	Gaustadveien 4 E
Varamedlem	Are Colman-Denstad	Gaustadveien 8 D
Varamedlem	Mads Peter Granberg	Gaustadveien 12 C
Varamedlem	Asle Tangvik	Gaustadveien 8 C

Valgkomiteen

Peter W. Eide	Gaustadveien 8 B
Mats Kranmo Smedstad	Gaustadveien 4 B
Alf Hilland Storm	Gaustadveien 12 A

Kontaktinformasjon

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.

Utvalg/komiteer
Uteutvalget
Fritidsutvalget

Generelle opplysninger om Gaustadveien Borettslag
Borettslaget består av 134 andelsleiligheter.
Gaustadveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946941557, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
42 106 107

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

Gaustadveien 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 BDO AS.

Styrets arbeid
Vi har lagt et innholdsrikt år bak oss. Ingen tvil om at rørfornyingen ble mer spennende enn noen av oss ønsket eller forutså. Det er deilig at en sak fra 2014 nå endelig kan legges bak oss. Styrets arbeid har i stor grad handlet om å følge opp vedlikeholdsplanen. Den siste store oppgraderingen av borettslagets eiendom skjer sommer/høst 2024 da vil de fleste boenhetene få nye dører og vinduer på balkongen. Det vil også blir malt et strøk på panelet. Lettere vedlikehold av tak og gavlsvegger vil også forekomme.

Alt i alt går det bra med driften i GVB. Det er ikke planlagt noen endring for fellesutgiftene i 2024.

For mer info se vibbo.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkrevingen av felleskostnadene ble økt i mai 2023 og andre inntekt. Andre inntekter og andre innlegg er nærmere spesifisert i regnskapsnotene 3 og 10.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avvik knyttet til drift og vedlikeholdsprosjekt. Utover det er det mindre avvik ved konsulenthonorarer, forsikring og andre driftskostnader.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 520 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaustadveien Borettslag.

Lån
Gaustadveien Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gaustadveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustadveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: TT43G-8TBJO-GZZIZ-603TH-4XY5D-WF33C

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er ett del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TT43G-8TBJO-GZZIZ-603TH-4XY5D-WF33C

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 941 557, KUNDENR. 5931

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 660 344**	**5 446 141**	**9 660 344**	**2 704 884**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 963 827	6 257 895	-31 481 192	-6 551 520
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 991 633	-2 043 692	-2 426 166	-2 050 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-6 955 460**	**4 214 203**	**-33 907 358**	**-8 601 520**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 704 884**	**9 660 344**	**-24 247 014**	**-5 896 636**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	3 197 125	9 981 697
Kortsiktig gjeld	-492 241	-321 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 704 884**	**9 660 344**

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 941 557, KUNDENR. 5931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 590 954	7 890 740	8 078 000	8 583 000
Ladeinntekter EL-bil		47 734	342 334	0	50 000
Andre anlegg	10	31 075	36 690	0	30 000
Andre inntekter	3	114 421	4 702 265	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 784 184**	**12 972 030**	**8 078 000**	**8 673 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 019	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-16 657	-15 864	-15 525	-18 000
Forretningsførerhonorar		-212 098	-203 913	-213 500	-220 000
Konsulenthonorar	7	-527 583	-1 323 572	-700 000	-360 000
Drift og vedlikehold	8	-12 512 438	-655 227	-32 585 000	-8 520 000
Forsikringer		-475 493	-489 164	-539 000	-530 000
Kommunale avgifter	9	-1 668 096	-1 301 010	-1 473 390	-1 990 000
Ladekostnader EL-bil		-15 400	-15 300	0	-15 000
Energi/fyring		-190 449	-183 650	-198 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-804 000	-747 149	-762 800	-840 000
Andre driftskostnader	11	-879 362	-921 817	-989 957	-900 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 552 596**	**-6 107 685**	**-37 728 192**	**-13 864 520**
DRIFTSRESULTAT		**-8 768 412**	**6 864 345**	**-29 650 192**	**-5 191 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 064	56 887	0	0
Finanskostnader	13	-1 229 480	-663 337	-1 831 000	-1 360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 195 416**	**-606 450**	**-1 831 000**	**-1 360 000**
ÅRSRESULTAT		**-9 963 827**	**6 257 895**	**-31 481 192**	**-6 551 520**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 516 591		
Fra opptjent egenkapital		-1 516 591	0		
Udekket tap		-8 447 236	0		
Reduksjon udekket tap		0	4 741 304		

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 941 557, KUNDENR. 5931

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 651 247	11 651 247
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	15	7	7
Aksjer og andeler	16	26 800	26 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 678 054**	**16 678 054**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 780	6 493
Kundefordringer		1	12 231
Forskuddsbetalte kostnader		428 593	409 538
Driftskonto OBOS-banken		2 477 252	2 337 419
Driftskonto OBOS-banken II		23 175	23 175
Sparekonto OBOS-banken		229 465	7 172 982
Innestående i andre banker		19 860	19 860
SUM OMLØPSMIDLER		**3 197 125**	**9 981 697**
SUM EIENDELER		**19 875 179**	**26 659 751**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 134 * 100		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		0	1 516 591
Udekket tap	17	-8 447 236	0
SUM EGENKAPITAL		**-8 433 836**	**1 529 991**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 674 274	22 665 907
Borettsinnskudd	19	2 105 000	2 105 000
Annen langsiktig gjeld	20	37 500	37 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**27 816 774**	**24 808 407**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 732	72 533
Leverandørgjeld		95 735	243 728

Påløpte renter		124 329	5 092
Påløpte avdrag		167 445	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**492 241**	**321 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 875 179**	**26 659 751**
Pantstillelse	21	49 105 000	49 105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i AL Gaustadveien Borettslag

Ola Tobias Hafslund /s/ Jonas Enge /s/ Carina Hansen /s/

Mikhail Kharakoz /s/ Eivind Kongsten /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 476 976

Garasjeleie	453 600
Eiendomsskatt	356 268
Parkeringsleie	228 950
Trappevask	145 920
Kompensasjon strøm	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 657 714**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-46 200
Parkering	-20 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 590 954**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Betaling fra beboer etter rettsak ang. varmepumpe	66 421
Parkeringsinntekter	4 750
Nøkler	3 250
Støtte grønne midler fra Oslo Kommune	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**114 421**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 657.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-67 123
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 966
Andre konsulenthonorarer: Øyvind Moen AS, Vand Thingstad (konsult. rørfornying)	-453 494
SUM KONSULENTHONORAR	**-527 583**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-3 250

Hovedentreprenør I: Olimb Rørfornyelse (Rørfornying)	-5 728 606
Hovedentreprenør II: Tg-Renhold (brakker)	-46 971
Hovedentreprenør III: Stake & Graveservice AS (Rørspyling)	-5 942 271
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 721 098**
Drift/vedlikehold bygninger	-100 315
Drift/vedlikehold VVS	-458 849
Drift/vedlikehold elektro	-54 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 527
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-56 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 522
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 512 438**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-356 382
Vann- og avløpsavgift	-869 225
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-434 329
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 668 096**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	31 075
SUM ANDRE ANLEGG	**31 075**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-30 148
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 501
Diverse leiekostnader/leasing	-16 856
Lyspærer og sikringer	-954
Vaktmestertjenester	-615 138
Renhold ved firmaer	-149 710
Snørydding	-6 600
Andre fremmede tjenester	-40 998
Trykksaker	-600
Andre kontorkostnader	-593
Porto	-560
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferdskostnader	-2 744

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-879 362**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 483
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 728
Andre renteinntekter	68
SUM FINANSINNTEKTER	**34 064**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-517 059
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-530 096
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 325
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 229 480**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Kostpris	28 299	
Avskrevet tidligere	-28 298	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 3		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 4		
Kostpris	33 650	
Avskrevet tidligere	-33 649	
		1

Tørketrommel		
Kostpris	31 875	
Avskrevet tidligere	-31 874	
		1
Brannvernutstyr		
Tilgang 2007	218 956	
Avskrevet tidligere	-218 955	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2007	431 850	
Avskrevet tidligere	-431 849	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 156 724.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
ENERGIAVREGNING

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 13.10.23 var 5,49 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2015	-22 839 709	
Nedbetalt tidligere	11 367 069	
Nedbetalt i år	1 520 322	
		-9 952 318
OBOS-Boligkreditt		

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 13.10.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	806 733	
Nedbetalt i år	393 231	
		-10 800 036
OBOS-Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 13.10.23 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	78 080	
		-4 921 920
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 674 274**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 105 000
Pantelån	25 674 274
Påløpte avdrag	167 445
TOTALT	**27 946 719**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607973. 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.

Kunde: Gaustadveien borettslag
Adresse: Gaustadveien 4-12
Service adresse: Gaustadveien 4-12
Kontaktperson: Ola
Tlf: 48271744
Epost: gaustadveien@styrerommet.no

Bekjempelse skjeggkre

Jeg antar jobben tar ca. 2-3 dager for tre til fire personer og vi jobber mellom klokken 8-16.
Normalt sett starter vi på toppen og jobber oss nedover i etasjene. Mer info kommer evt før oppstart.

Biologi:
Skjeggkre er bekreftet påvist i Norge 2013 men kom trolig før dette, og er en mer robust slektning av sølvkre. Skadedyrene er like på flere områder – de er vingeløse, er skjellkledde og grå i fargen. Forskjellen er at skjeggkre er større enn sølvkre og kan bli 15-19 mm lang. Den er også litt mørkere i gråfargen, har mer hår langs sidene av kroppen, samt lengre følehorn og haletråder.

Når skjeggkreene blir født er de 2 mm lange, har ikke skjell og er lysere i fargen. Nymfene går gjennom 14 utviklingsstadier før de blir kjønnsmodne.

I motsetning til sølvkre som man for det meste finner i fuktige omgivelser, kan skjeggkre leve og formere seg hvor som helst i boligen. Dette gjør dem vanskeligere å fjerne fordi de kan bevege seg mellom rom. Skjeggkre trives like godt i gamle hus som nye leiligheter så lenge det er god isolasjon, men det finnes flest dokumenterte tilfeller av skjeggkre i nyere eller renoverte bygninger.

Dyrene finner ofte veien innendørs gjennom pakker vi kjøper fra andre land, eller som kakerlakken – i kofferten vi har hatt med oss på ferie. Bor du i blokk eller rekkehus kan udyrene i tillegg bevege seg mellom leilighetene, noe som gjør de enda vanskeligere å få bukt med.

Skjeggkre trives ikke ute og holder seg derfor innendørs. De er svært sensitive til temperaturer, og trives verken når det er for kaldt eller for varmt. Viser termostaten under 16°C eller over 26°C begrenses både utvikling og aktivitet, og i temperaturer under 11°C stopp er den helt opp. Dersom temperaturen over 41°C overlever de ikke.

Man finner skjeggkre året rundt, og de lever av alt fra plante- og dyrematerialer til matrester og andre organiske materialer. Dyrene er nattaktive og oppdages oftest pilende over gulvet på morgenkvisten når lyset skrus på.

Utviklingen fra egg til voksen er svært lang for skjeggkre, og tar nærmere tre år. De yngre nymfene må få i seg næring fra ulike kilder for å nå kjønnsmodent stadium, mens fullvoksne dyr kan leve av kun materialer som papir og tapet. Ferdig utviklede skjeggkre kan faktisk overleve så lenge som ni måneder uten føde, og opptil tre år om det får i seg tilstrekkelig med næring. Skjeggkreet kan legge opp til 56 egg hvert år!

Skjeggkre er for det meste kun sjenerende og irriterende, og gjør lite skade på omgivelsene. Likevel kan en stor bestand ødelegge bøker, frimerker, tekstiler og gamle gjenstander av organisk materiale.

Å ha skjeggdyr i hus er i tillegg for mange svært ubehagelig, fordi de beveger seg mellom rom og kan være å finne på alt fra soverom til kjeller. Skadedyr kravlende rundt på møbler og gulv er ikke noe man ønsker. Dyrene er også i mange tilfeller vanskelige å bli kvitt, særlig om man bor i leilighetskompleks. Da kan skjeggkreene bevege seg mellom leilighetene, og formere seg på flere steder.

Bekjempelse Skjeggkre kostnad:
134 leil. à kr 580 = 77 720 eks. mva
Felleslokaler i 5 blokker à kr 2000 = 10 000 eks. mva

Totaltpris: kr 87 720 + 25% mva.
Ta kontakt om dette er av interesse eller om det dukker opp noen spørsmål.

Ønsket oppstart dato: ??

Aksept på tilbud kan også være en bekreftelse på mail.
Signatur /aksept av avtale

_____
Kundens signatur

Med vennlig hilsen

Aleksander Sætrum
Servicetekniker
post@ovk.no

Oslo Veggdyrkontroll AS
+47 800 800 66
Verkseier Furulunds vei 5
0668 Oslo
www.ovk.no

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 5931 **Selskapsnavn:** Gaustadveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, 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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Gaustadveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 946941557
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Auditorium Utsikt på Norges Idrettshøyskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla fra OBOS foreslås.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.
✓ **Vedtatt. Som protokollvitne ble Stian Stensland og Marit Solhaug valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000
✓ **Vedtatt.**

7. Videoovervåkning i kjellerne

Fremmet av: Remi Nilsen

Mail

"Hei, vi i vår familie ønsker trygg oppbevaring av våre eiendeler i kjellerrom. Fra sykkel til beboer i GV4C er det forsvunnet 2 fastmonterte lykter, og et par briller. I tillegg er sykkelen veltet flere ganger, og sykkelstøtte knekt. Det fremkommer tydelig at dette både er tyveri, og hærverk. Vi ønsker å foreslå kameraovervåkning, som f.eks. lagrer videoer ved bevegelse. Vi er åpne også for andre tiltak og forslag. Mvh Remi Nilsen, GV4C"

Styrets innstilling
Styret har ikke fått andre henvendelser om tyverier fra kjellere. Hvis problemet skulle øke er styret innstilt på å vurdere tiltak. Slik det er nå er ikke omfanget stort nok for et slikt tiltak. Styret anbefaler andelseiere å stemme i mot forslaget.

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

8. Innglassert balkong

Fremmet av: Arne Rio Vestrheim

Mail

"Hei

Jeg har en sak til generalforsamlingen, men bare dersom det er planlagt å gå i gang med å renovere balkongene dette året.

I Gaustadveien 17 og 19 på andre sida av gata (de gule bygningene) fikk hver enhet tilbud om å bygge innglassert balkong ved renovering av balkongene. Jeg mener vi bør søke kommunen om å få gjøre dette i Gaustadveien

borettslag også. Hver enhet som ønsker å gjøre dette tar kostanden selv, og de som ikke vil ha det slipper å betale. Dersom søknad til kommunen innvilges, kan det hentes inn tilbud fra en felles leverandør som installerer til alle som er interessert.

Jeg kan ikke se noen andre argumenter mot dette enn at enhetene kan se litt forskjellig ut, men det er ikke et problem i Gaustadveien 17 og 19 etter min mening.

Dersom det ikke er planlagt renovering av balkongene før et annet år trekker jeg forslaget.

Mvh Arne Rio Vestrheim, Gaustadveien 10A"

Styrets innstilling
Styret oppfatter at en slik fasadeendring må gjøres av alle enheter og må godkjennes av PBE. Dette er ikke noe styret ønsker å prioritere. Styret anbefaler andelseiere å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 12 stemmer for og 28 stemmer mot forslaget**

9. Bytte vaktmester

Fremmet av: Dag Vargset

Fra dokument tilsendt på mail.

"På bakgrunn av misnøye med dagens vaktmestertjenester ber generalforsamlingen om at styret sier opp avtalen med vaktmester Andersen.

Styret bes om å vurdere:

1) Videreføre dagens driftsform, men med andre og bedre leverandører.

2) Ta inn tjenesten i egen regi slik ordningen var tidligere.

3) Gå igjennom kontrakten for å se om den er god nok eller har mangler.

4) Vurdere om styret har god nok oppfølging av avtalen i det daglige.

Gaustad, 29.02.2024,

Forslagstiller:

Dag Vargset, 4A"

Styrets innstilling
Styret ser at dagens vaktmesterordning kan forbedres. Styret vil gå igjennom samtlige forslag og hente inn tilbud fra andre firmaer. Styret anbefaler andelseiere stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller foreslår at forslaget vedtas

Vedtatt. Generalforsamlingen samtykket til å tilføye et punkt 5 til saken skrevet av andelseier Evy-Aina Røe:
✓ **5)Undersøke muligheten for samarbeid med naboborettslagene om å tilsette egne vaktmestere med ulik kompetanse. Vurdere felles driftsselskap. Turnus snøbrøyting osv.**

Forslaget ble stemt over inkl. tilføyelsen og vedtatt.

10. Bekjempelse av sølvkre/skjeggkre i alle leiligheter

Mange andeler opplever skjeggkre/sølvkre i sin andel. Insektene er også observert i fellesareal. Insekter i andeler er andelseiers ansvar, men lokal bekjempelse er ikke effektivt over tid. Styret ønsker å sette ut gift i alle leiligheter og fellesareal. Styret har hentet inn et tilbud for å sjekke markedet. Se tilbud fra Oslo Veggdyrkontroll for mer info.

Styrets innstilling
Andelseiere anbefales å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
Gaustadveien borettslag skal i løpet av 2024 ha en felles bekjempelse av insekter. Borettslaget dekker kostnadene.
✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil ha klar sin innstilling og fremme den på generalforsamlingen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ola Tobias Hafslund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ola Tobias Hafslund

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Carina Hansen
Eivind Kongsten

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Carina Hansen
Eivind Kongsten

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:

Katrine Wennersteen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Katrine Wennersteen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Are Colman-Denstad
Mads Peter Granberg
Asle Tangvik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Are Colman-Denstad
Mads Peter Granberg
Asle Tangvik

12. Valgkomité

Valgkomiteen vil ha klar sin innstilling og fremme den på generalforsamlingen.

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Kranmo Smedstad
Alf Hilland Storm
Peter W. Eide

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mats Kranmo Smedstad
Alf Hilland Storm
Peter W. Eide

Vedtekter for Gaustadveien borettslag AL

Organisasjonsnummer 946 941 557

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

1. Formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Oslo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

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

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

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

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

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

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

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

(7) Bruksoverlating reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Bygningsmessige arbeider – uteareal – dugnad

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6-3 Faglig ettersyn og veiledning

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

6-4 Vedlikeholdsfond

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

6-5 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

(3) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg. (§ 5 -22)

9 Styret – oppgaver - vedtak

9-1 Styret

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver – innkalling - protokoll

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens dobbelstemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. (§ 8-6)

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidigere har vært benyttet til utleie, jf. Borettsloven § 3-2 annet ledd

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. (§ 8-9)

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt - varsel og innkalling

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

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

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

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

10.3 Møterett – stemmerett og fullmakt

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

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

10-4 Møteledelse og protokoll

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle disse sakene:

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

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

10-6 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

12 Elektronisk kommunikasjon

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

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

13 Bilplasser

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

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

A. Indre orden:

§ 1.
Ifølge leiekontrakt påhviler det innvendige vedlikehold vedkommende borettshaver. Allikevel innskjerpes at bygningsmessige forandringer ikke er tillatt uten borettslagets samtykke.

§ 2.
Fellesvaskeriet er disponibelt for alle og benyttes etter særskilt instruks som henger i vaskeriet. Private vaskemaskiner må ikke benyttes mellom kl. 23.00 – 06.00.

§ 3.
Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboer og anskaffelse meldes til styret. Hunder i bånd kan luftes på fellesområder, men eier er ansvarlig for fjerning av evt. ekskrementer.

§ 4.
Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheten Dessuten skal det være ro i leiligheten før kl. 10.00 søn- og helligdager. I denne tiden er det ikke tillatt å drive musikkøvelse. Musikkøvelse må dog ikke drives mer enn 2 timer til sammen pr. dag. Montasjearbeid eller støyende rehabilitering kan kun foregå mellom kl. 07.00 og 19.00 på hverdager til og med lørdag (ikke søn- og helligdager). Generelt gjelder at man skal utvise hensyn overfor naboer.

§ 5.
Som husordensregler gjelder også de alminnelige retningslinjer som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr av enhver art, som f.eks. vannklosetter, kjøleskap, fellesantenner, vaskemaskiner osv.

B. Ordensregler for fellesområder.

§ 6.
Enhver andelshaver plikter å bidra til å holde det felles område pent og ryddig. Alle andelshavere som er ved god helse har plikt til å delta i organiserte dugnader to ganger pr. år.

§ 7.
Renhold i oppgangene er et felles ansvar (ganger, trapper, vegger, rekkverk, dører). Ved innleid gang- og trappevask skal den enkelte andelshaver tilrettelegge forholdene for renholder – se oppslagstavler.

§ 8.
Enhver forurensing av vei og fellesområder er forbudt.
Ved rehabilitering eller annet byggteknisk arbeid i leiligheten kan evt. byggavfall bare hensettes på fellesområder etter skriftlig avtale med styret. Om arbeidet medfører

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

§ 9.
Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelkassene. Et eventuelt søppelsorteringssystem skal respekteres.
Avfall som ikke er vanlig husholdningsavfall eller som har volum som ikke egner seg for søppelkassene, har andelseierne selv ansvar for å få fjernet eller levert på avfallsmottak.

§ 10.
Banking av tepper, sengetøy, møbler m.m. må kun foregå på anviste bankeplasser.
Risting av tepper og sengetøy fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
Bankeplassene må ikke brukes på søn- og helligdager.

§ 11.
Alle utgangs- og kjellerdører skal til enhver tid være låst. Beboere må påse at dørene smekkes igjen ordentlig.

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

§ 14.
Biler, sykler og andre kjøretøyer skal bare plasseres på steder godtatt av styret. Innkjøring foran blokkene er ikke tillatt. Unntatt er bare nødvendig kjøring i forbindelse med sykdom, brann, søppelhenting etc. Det er den enkelte borettshavers plikt å gjøre sine besøkende oppmerksom på disse trafikkregler. Det henvises for øvrig til de til enhver tid gjeldende trafikkskilt.
Dispensasjon fra bestemmelsene i 1. ledd av f.eks. helsemessige årsaker kan gis av styret.

§ 15.
Kullgrill må ikke brukes på balkongene eller på bakkeplan foran blokkene pga. problemer med os som siver inn i leilighetene.
Grilling med kullgrill henvises til anviste plasser på fellesområdet.

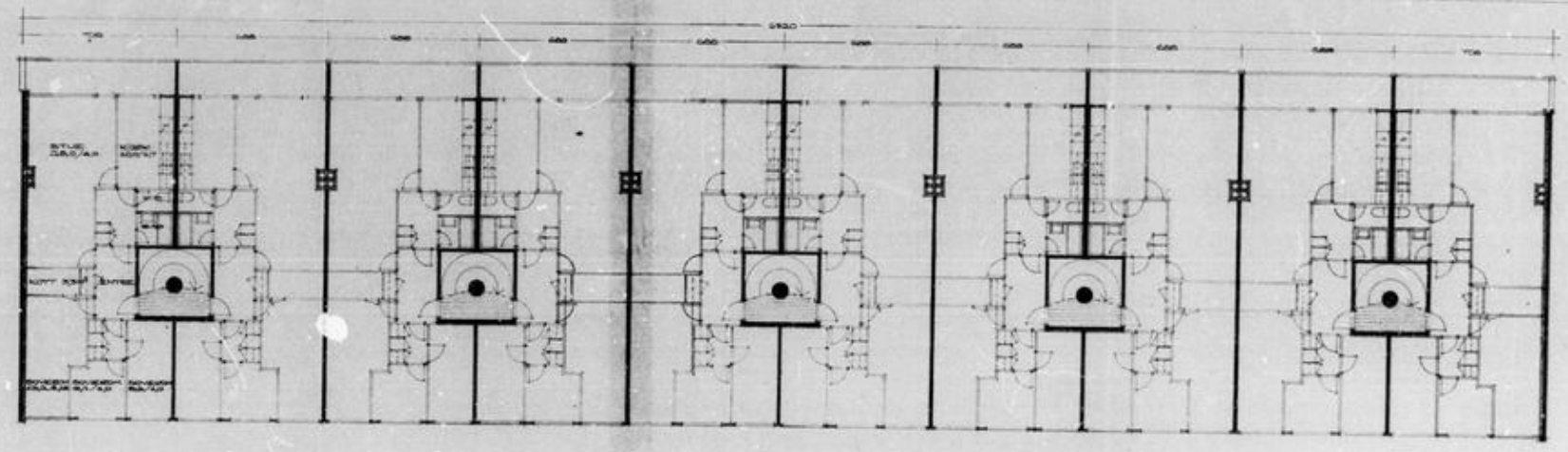
C. Overtredelse av ordensreglene.

§ 16.
Ved overtredelse av ordensreglene kan styret pålegge boretts-haveren å rette på forholdet hvis mulig. Etter å ha gitt varsel, kan styret sørge for, på borettshaverens/eierens regning og risiko, at forholdet blir rettet.

D. Endring.

§ 17.
Disse ordensreglene kan endres av generalforsamlingen med minst halvparten av de avgitte stemmene.

A/L GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Generalforsamlingen



PLAN AV 3. OG 4. ETASJE

3

GNR. 42, B.NR. 1, BOLIGBLOKK FOR
GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
PLAN AV 3. OG 4. ETASJE M=1:100
FA 2 BH 4 (2) BLOKK 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 31.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201101150-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 4	Eiendom:	42/106/0/0
Tiltakshaver:	Gaustadveien borettslag A/L	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GAUSTADVEIEN 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.06.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2012 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Gaustadveien borettslag A/L, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BORO-BYGG AS
Wergelandsveien 23
0167 OSLO
firma@borobygg.no

Dato: 11032009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200811950-5 Saksbeh: Marianne Ekerold Netland Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 4C	Eiendom:	42/106
Tiltakshaver:	Anne Karin Rønning	Adresse:	Gaustadveien 4 C, 0372 OSLO
Søker:	BORO-BYGG AS	Adresse:	Wergelandsveien 23, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GAUSTADVEIEN 4 C

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Anne Karin Rønning, Gaustadveien 4 C, 0372 OSLO, anne.karin.ronning@lds.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDSKONTORET

Mottatt saksdag nr. 28 FEB 69

KOPI

Oslo, den 29-11-1967.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Eiendommen
Gnr. 42, bnr. 1, bkkn 1, Gaustadveien 4.

Gr/Bn.

Arbeidet ble
Nybygg

Arbeidet godkjent
31-10-1967.

Brukstillatelse.

Eier
Gaustadveien Borettslag, v/overlege Nyhus, boks 26, Vinderen, Oslo-3.

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holtemsveien 19, Oslo-3.

Hovedentreprenør
Overingeniør Knut Monsen-Hansen, Holtemsveien 19, Oslo-3.

Overstående byggearbeid er utført under betryggende tilsyn.
Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe kritikkverdig.

I yttervegg
03-04 er innsatsen så svært kulsetilstanden gjør dette nødvendig.

Ivar Stensrud

Den gamle overskrift på av Byggningsloven § 122 pkt. 1-2 forskrevne av den skal innsendes byggemelding og forelagte tilfeldige for bygning eller som det av denne kan i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre byggings vedk. — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidet er

Eier

Byggherre

Gaustadveien Borettslag
v/overlege Nyhus
Boks 26, Vinderen

Oslo 3.

Entreprenør

Overing. Knut Monsen-Hansen
Holtemsveien 19

Oslo 3.

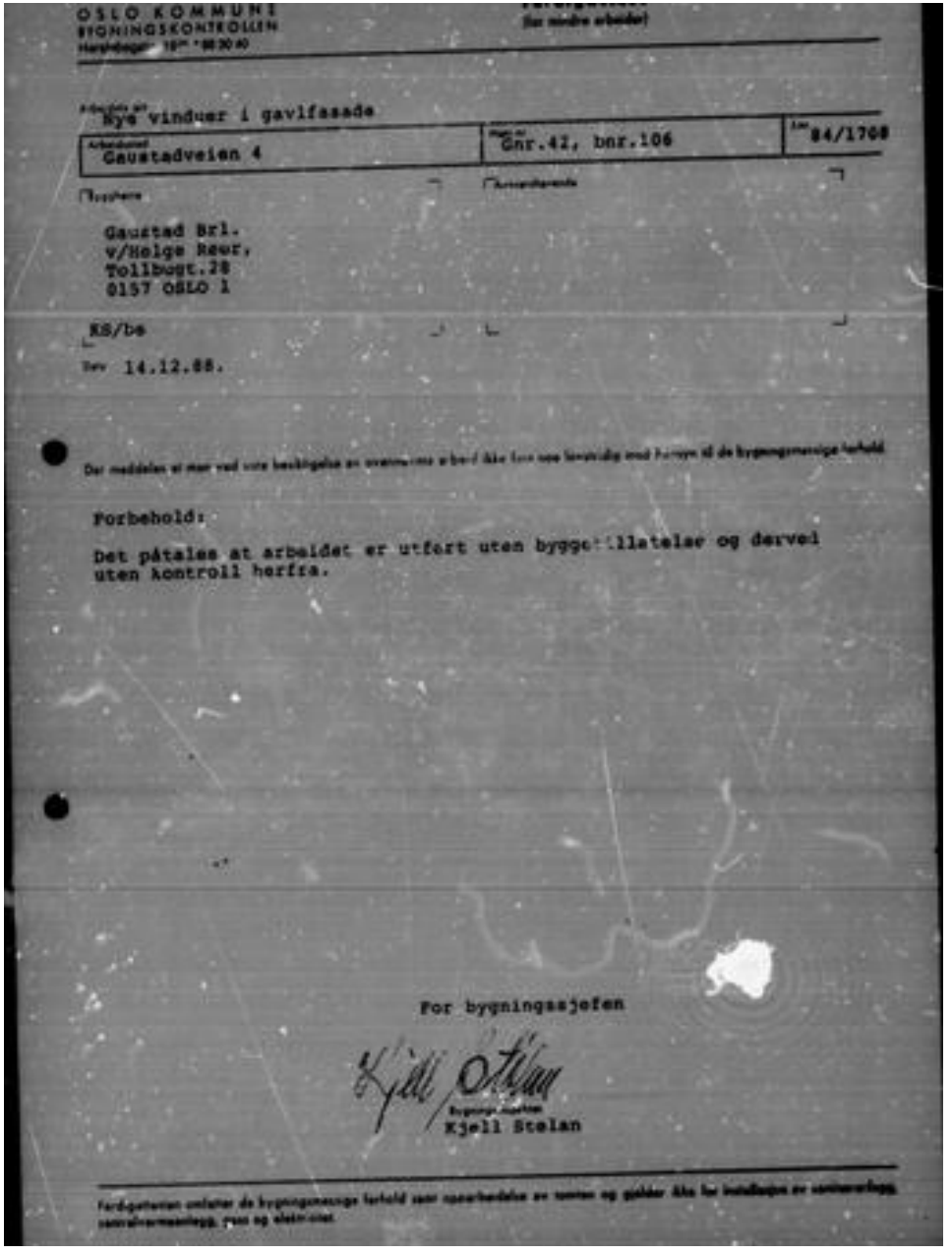
HB/NG.

28. februar 1969.

Det meddeles at som ved siste befaring av ovennevnte arbeid ikke ble funnet noe forholdet med hensyn til de krav til ovennevnte forhold

Byggesakskontoret
H. Breethan

Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som oppfølgingsansvarlig har kontrollert og godkjent ved befaring av ovennevnte arbeid.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Nye vinduer i gavlfasade

Gaustadveien 4 | Gnr.42, bnr.106 | 84/1768

Gaustad Brl.
v/Helge Reer.
Tollbugt.28
0157 OSLO 1

KS/bs

14.12.88.

Forbehold:

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Kjell Stølan

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 31.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201101150-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Marie Fjose	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 4	Eiendom:	42/106/0/0
Tiltakshaver:	Gaustadveien borettslag A/L	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GAUSTADVEIEN 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.06.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2012 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo

V270155

Endring av reguleringsplan innrammet med rød strek.

V270155 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.01.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195503121
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

S-1207

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr.42 bnr.1, Sogn, til funksjonærboliger for Statens senter for barne- og ungdoms- psykiatri.

S-1207 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501345

Vedtaksdato: 14.04.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

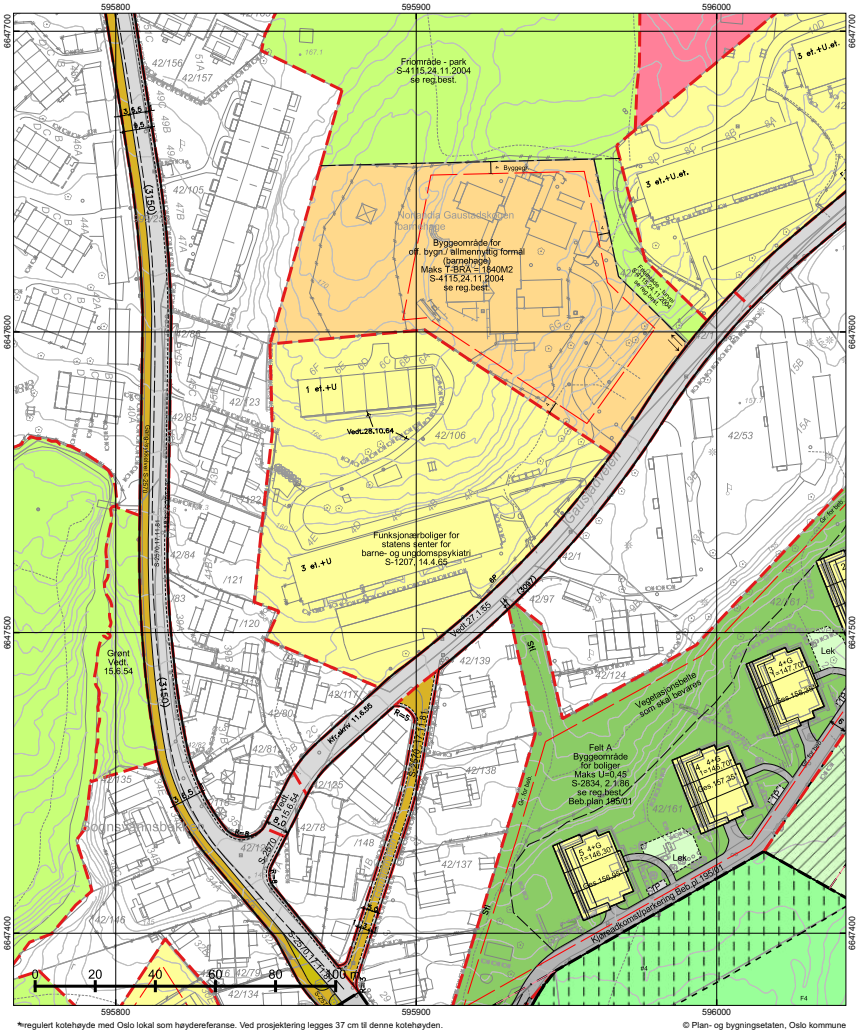
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140156/ 86508339
Deres ref.: 198225
Adresse: GAUSTADVEIEN 4C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/106

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 21 - Jordbruk
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde

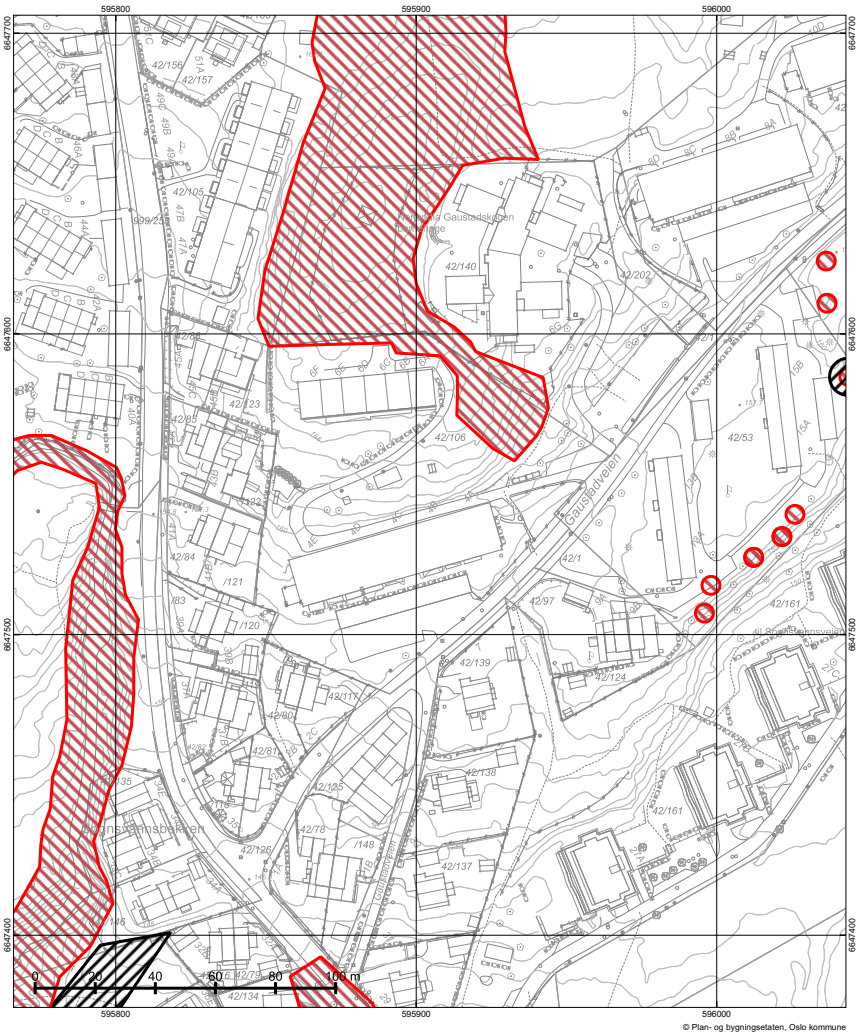
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

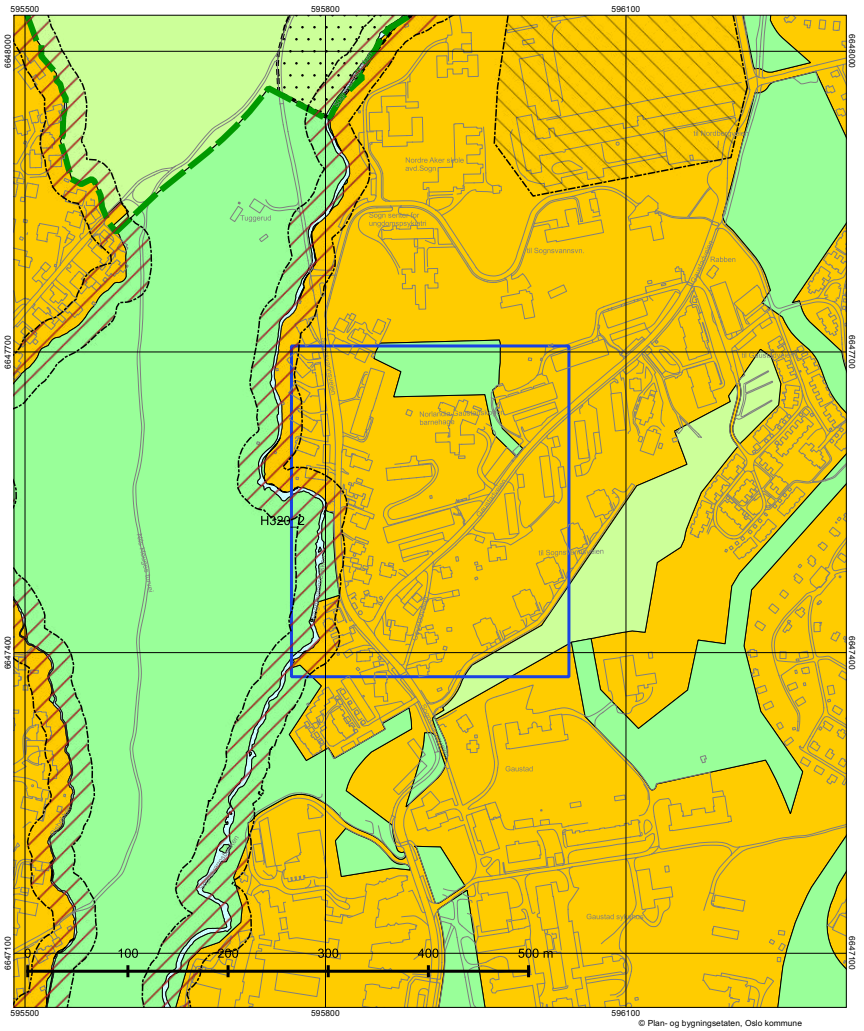
Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140156/ 86508339
Deres ref.: 198225
Adresse: GAUSTADVEIEN 4C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/106

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140156/86508339
Deres ref.: 198225

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GAUSTADVEIEN 4C

Dato: 25.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508339
1253

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 106

Vi viser til bestilling av 20250325 for GAUSTADVEIEN 4C.

GNR. 42 BNR. 106

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1966.

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

9506 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 for Geodata
Matrikkelenheten

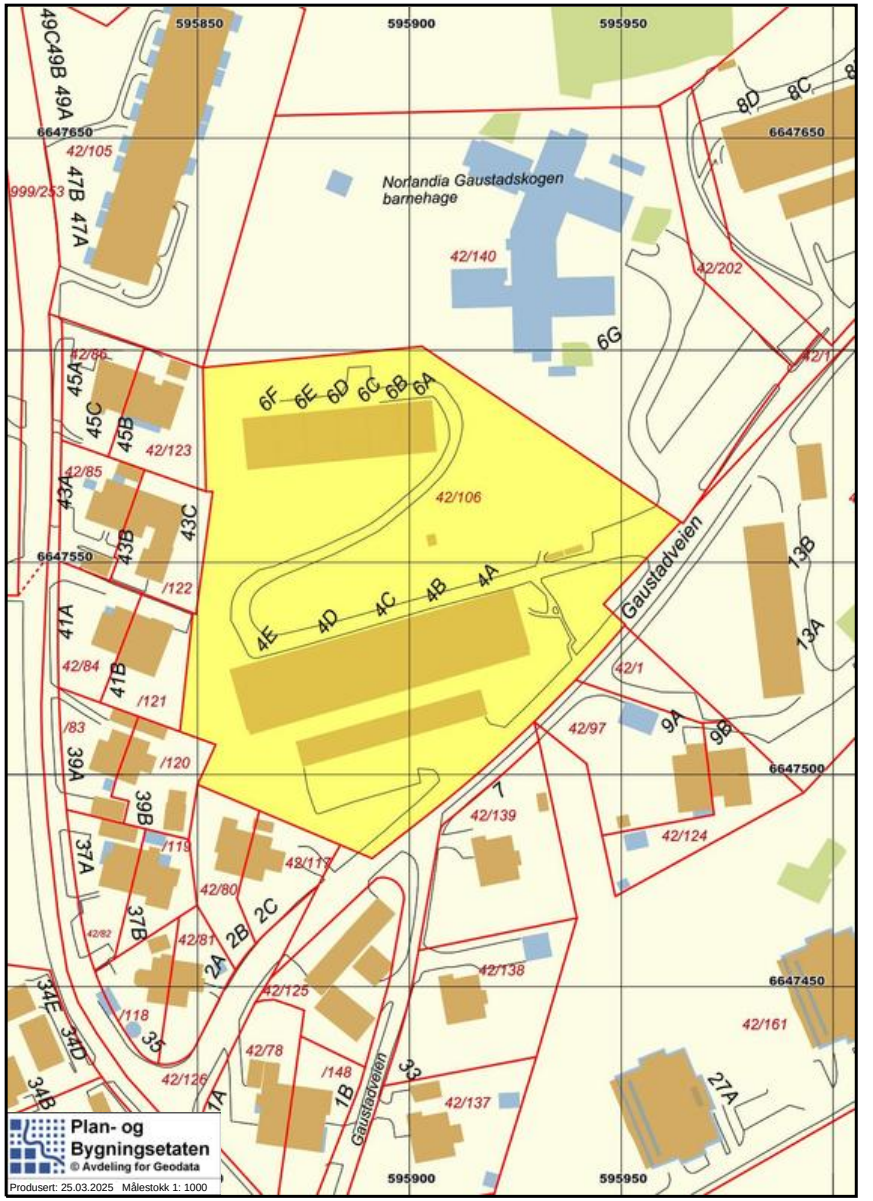
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0171/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gaustadveien 4C 0372 OSLO

Betegnelse: Gnr 42, bnr 106 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no