PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GAUSTADVEIEN 19A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

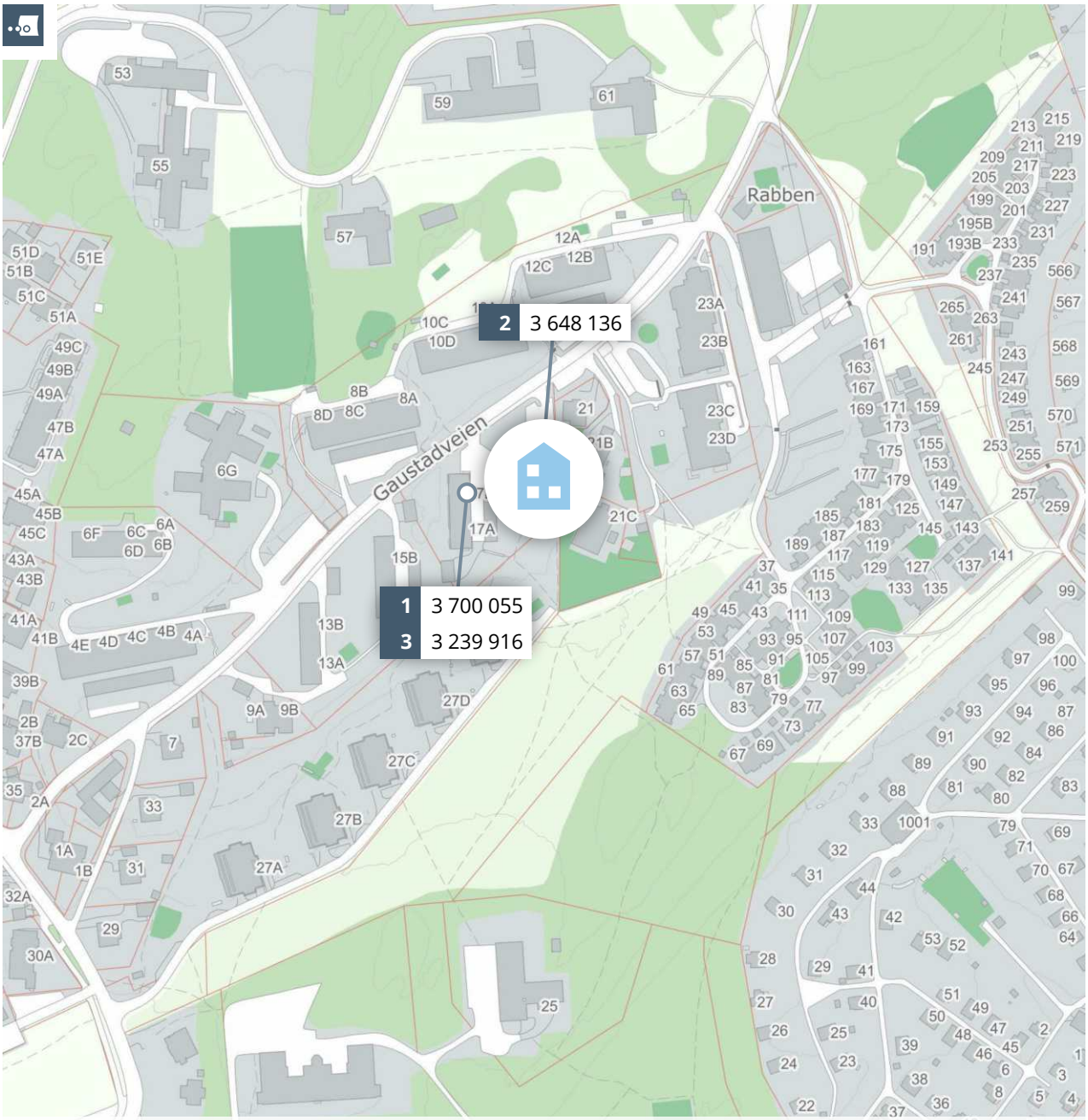
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAUSTADVEIEN 19 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 16.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gaustadveien 19 A, 0372 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1955

GNR 42 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAUSTAD

Verdivurdert til

3 500 000

104 000	3 604 000	124 276
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	3 600
Formue	-
Soverom	-
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gaustadveien 17 B 26 m² 1955 2. etg 1 sov	20.08.2024	3 250 000	**3 600 000**	100 055	3 700 055	**142 310**
2	Gaustadveien 19 B 26 m² 1955 3. etg 1 sov	27.05.2025	3 350 000	**3 550 000**	98 136	3 648 136	**140 313**
3	Gaustadveien 17 B 26 m² 1955 2. etg - sov	09.02.2022	2 990 000	**3 150 000**	89 916	3 239 916	**124 612**

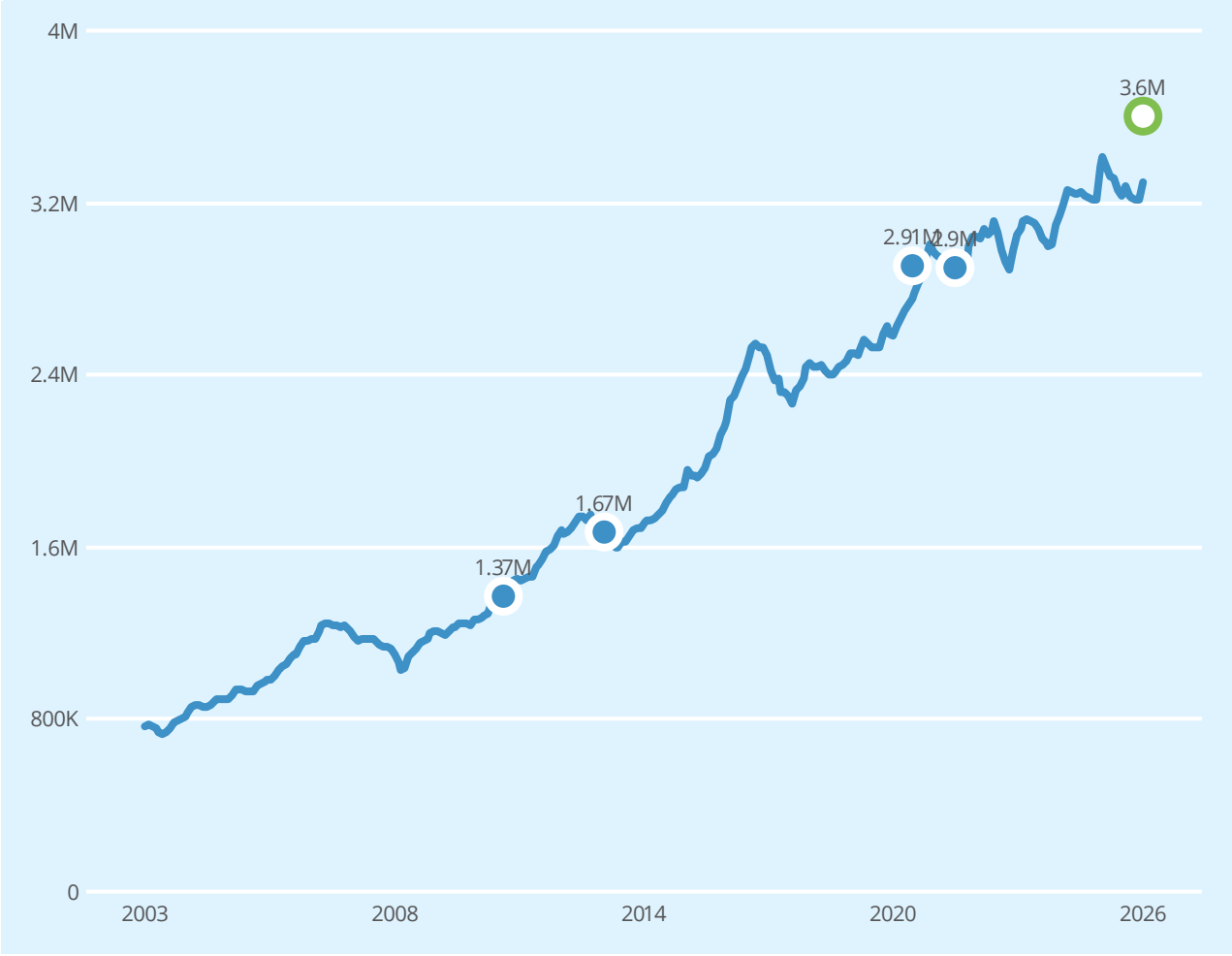
Hjørneleilighet med stor balkong, god planløsning, vedovn og tilbaketrukket beliggenhet, rett ved marka.
-Gode solforhold
-Felles varmtvann
-Høy 1. etasje og enkel adkomst
-Felles varmtvann
-Ingen dok.avgift

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2021	13.09.2021	04.10.2021	2 800 000	2 800 000	96 432	2 896 432	
26.08.2020	01.09.2020	02.10.2020	2 650 000	2 800 000	111 000	2 911 000	
08.02.2016	08.02.2016	08.02.2016	-	1 500 000	-	1 500 000	5
10.08.2013	19.08.2013	17.09.2013	1 450 000	1 500 000	167 424	1 667 424	
01.04.2011	26.04.2011	01.07.2011	1 190 000	1 190 000	179 000	1 369 000	

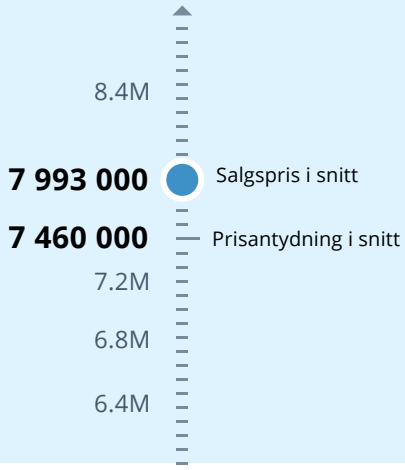
5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAUSTAD grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i GAUSTAD grunnkrets siste 9 mnd

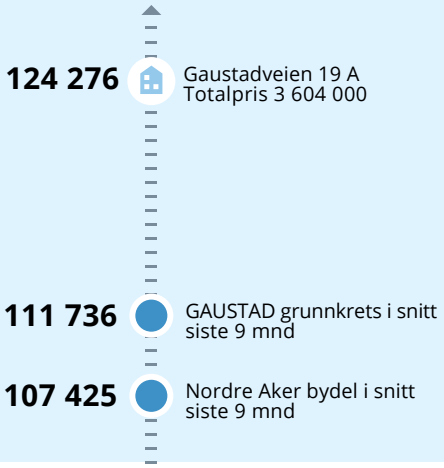
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 6.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Gaustadveien 19A
0372 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1955
BRA:	41 m^2
BRA-i:	29 m^2
Rapportdato:	6.2.2026 (Gyldig til 6.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	8	1	2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Gaustadveien 19A
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/39630

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på alle elektriske arbeider eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG-3 settes grunnet manglende avtrekk over stekesonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 settes grunnet alder og harde tettelister.
Ildsted/Skorstein	TG-2 settes grunnet riss og løs vrider.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder.
Vannledninger	Harde stoppekraner.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 settes grunnet fuktutsatt vindu og riss/sprekk i flisfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes grunnet utettheter rundt rørføring til toalett og pga alder.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 settes grunnet slittasje.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TGIU settes grunnet manglende mulighet for visuell kontroll.
Våtrom: Bad	TGIU sette grunnet manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.2.2026	**6.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Ugelvik Krosby**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Tittel:

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gaustadveien 19A, 0372 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**42**	Bruksnr:	**73**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**9**	Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1955** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.

I boligbygg som er oppført før 1997 er det normalt med merkbart dårligere lydisolasjon opp mot dagens nybygg. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mot naboers boenheter eller mot utvendig støy.

Leiligheten er oppført over ett plan, i en borettslagblokk over 3 etasjer + loft og kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg. Leiliugheten inneholder gang, bad, kjøkken og stue med balkongdør ut til sørvendt innglasset balkong på ca. 8kvm. Høyeste takhøyde måles i gang til ca. 2,48m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,19m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av peisovn og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har har gjennomgått enkelte utbedringer og oppgraderinger opp gjennom årene. Bærende konstruksjon er fra opprinnelig byggeår. Leiligheten fungerer til dagens bruk. Det er normalt med avvik opp mot dagens byggestandarder og NS 3600 på eldre boligblokker enn nybygg bygget etter tek17. Høyere slitasje på overflater, hyppigere vedlikehold og utbedringer er påregnelig. For mer informasjon se rapportsammendraget.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**38**	**29** Romfordeling: Gang, bad, stue, kjøkken.	**0**	**9**	**0**
Kjeller	**3**	**0** Romfordeling: 0	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Loft	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**29**	**3**	**9**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	0	10
Totalt m²	**10**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Bodarealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Etter NS 3490 skal vegg mellom innglasset balkong og innvendig i leiligheten medtas i BRA-b. Det vil derfor være avvik mellom oppmålt areal og beskrevet gulvareal på innglasset balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvendt innglasset balkong i betong på ca. 8kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble utbedret i regi av borettslaget i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Ett vindu i stue har 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendig dør er glatt og hvitmalt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 3-lags glass ble byttet i 1984. Glass i ett vindu på stue ble byttet i 2008. Balkongdør ble satt inn i 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og hyppigere vedlikehold bør påregnes.

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**

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og 8mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og mm over 2m.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det registreres riss i pipa.
Vrider på peisovn er løs, men fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av riss og løs vrider anbefales.

6.5 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**

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte hvite og høyglanslaminerte fronter, 36mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Det er integrert benkekjøleskap og platetopp med 2 kokesoner. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand med normal brukslitasje og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Matos og fuktig luft som oppstår ved matlaging blir ikke forsert ut av leiligheten og dette kan føre til misfarging og grobunn for svertesopp på overflater.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.
Kulllfiltervifte kan i tilfelle bedre, men dette vil likevel ikke bli bedre enn en tilstandsgrad 2.

Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er plastrør innvendig i leiligheten og støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Eldre avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

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?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekraner er plassert på over himling på bad og fungerer ikke som tiltenkt ved kontroll. Stoppekraner er harde, og stoppekran for kaldtvann lar seg ikke skru helt av.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte rørlegger for å utbedre harde stoppekraner, slik at disse er lette å skru på ved behov.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført i 2021, men det mangler samsvarserklæringer på resterende arbeider.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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

Sikringsskap er plassert i felles gang.

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført i 2021, men det mangler samsvarserklæringer på resterende arbeider.
Det registreres manglende bryter på ett lysarmatur på kjøkken overskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på alle elektriske arbeider eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Dette kan føre til kondensering på innvendige vindusglass og misfarging/svertesopp i vindusrammer.

6.12 Våtrom: Bad



Hjelpesluk på bad.



Sluk i dusjsone på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har grå 20x20xm fliser på gulv og hvite 20x20cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2010 ifølge forrige salgsoppgave, og alder på sluk.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuge ved gulvsluk.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Flisfuge ved sluk bør utbedres.

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?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det registreres utettheter rundt rørføring til toalettet.
Tettesjikt mangler dokumentasjon og har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Badet fungerer til dagens bruk, men pga alder og påvist avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med wc og åpen dusj med ettgreps krummet dusjarmatur fra Mora. 50cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Mora.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgraderinger av avvik bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra våtrommet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

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-IU
Det var ikke mulig å foreta hulltaking da veggkonstruksjonen var av mur. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260050

Selger 1 navn
Karoline Ugelvik Krosby

Gateadresse
Gaustadveien 19A

Poststed	Postnr
OSLO	0372

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 7489320

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vasken på badet drypper litt hvis håndtaket står til høyre.

Document reference: 92260050

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet termostat til badet og satt inn dimmer på stua. De hang og opp alle taklamper

Arbeid utført av: Bravida

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av borretslaget

Arbeid utført av: Venter på svar fra Borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260050

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260050

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Krosby	dc7dab5d3f3948a9c4812809b7a21d91d63e3f4b	04.02.2026 19:24:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Kamilla Dagsland
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: kamilla.dagsland@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260050 . Vår ref.: 0130-1-109 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948339315
Andelseier:	Krosby, Karoline Ugelvik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	109
Adresse:	Gaustadveien 19 A, 0372 OSLO
Andelsnummer:	9
Gnr.	42
Bnr.	73

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208114255
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	5 401 609,00
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 635,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	169,00	
Internett 20/5 Mbps	526,00	
Felleskostnader	2 940,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 027,-
Annen formue:	31 412,-
Gjeld:	101 025,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208114255
Restsaldo:	100 731,94
Kapitalkostnader:	750,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 731,94,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 130
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Det røde huset, Gaustadveien 25.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av vedtekter for forkjøpsrett
8. Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Mathis Sølverud foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Forslag til endring av vedtekter for forkjøpsrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

til

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

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

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

Forslag til vedtak
Vedtektene endres i henhold til forslaget

Sak 8

Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre Husordensreglene, punkt 7.

Dagens tekst:
7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag kl. 07.00-18.00

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

Nytt forslag til tekst:

7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag og søndag kl. 07.00-20.00

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

Styrets innstilling

Husordensreglene endres i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i henhold til forslaget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Andreas Haug Aalby

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

- Gina Kornelia Bruun Torvik

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

- Åsmund Kristiansen Dæhlen
- Johnny Schmidt

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Gina Kornelia Bruun Torvik

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

- Andreas Haug Aalby

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
42 73

Første innflytting skjedde i 1955.

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

Søsterhaugen Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

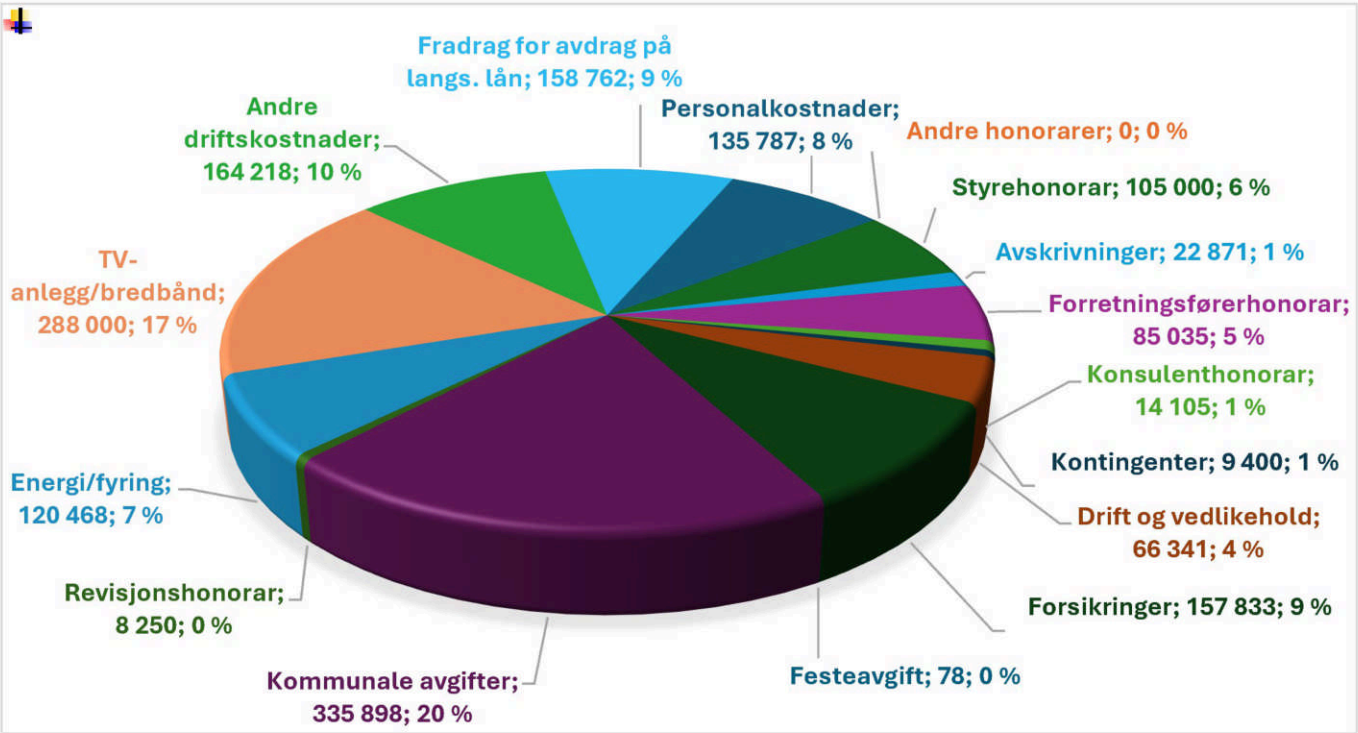
Resultat

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

Disponible midler

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at 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 2024.

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	14	112 642	135 513
Aksjer og andeler	15	9 600	9 600
Miljøbankkonto, øremerket		85 083	72 328
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 746 465**	**4 756 581**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		174 420	168 247
Driftskonto OBOS-banken		931 812	774 838
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 870	17 910
Sparekonto OBOS-banken		601 479	580 498
SUM OMLØPSMIDLER		**1 726 580**	**1 541 492**
SUM EIENDELER		**6 473 045**	**6 298 073**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		468 245	124 844
SUM EGENKAPITAL		**472 945**	**129 544**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 588 322	5 747 084
Borettsinnskudd	17	241 200	241 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	80 560	70 544
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 910 082**	**6 058 828**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 653	29 469
Skyldige offentlige avgifter	19	27 722	26 392
Påløpte renter		1 862	30 045
Påløpte avdrag		0	13 389
Annen kortsiktig gjeld	20	11 781	10 406
SUM KORTSIKTIG GJELD		**90 019**	**109 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 473 045**	**6 298 073**
Pantstillelse	21	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Søsterhaugen Borettslag

Andreas Haug Aalby /s/ Jon Kjetil Fossli /s/ Susanne M. Ormerod /s/

Johnny Schmidt /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-8 720
Renhold ved firmaer	-90 264
Snørydding	-50 167
Andre fremmede tjenester	-722
Trykksaker	-1 913
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 946
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-164 218**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2023	47 999	
Avskrevet tidligere	-2 286	
Avskrevet i år	-6 857	
		38 856

Kortautomat		
Tilgang 2009	34 993	
Avskrevet tidligere	-34 992	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2008	28 226	
Avskrevet tidligere	-28 225	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	75 466	
Avskrevet tidligere	-10 638	
Avskrevet i år	-10 924	
		53 904
Treningsutstyr		
Tilgang 2022	25 450	
Avskrevet tidligere	-10 180	
Avskrevet i år	-5 090	
		10 180
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963	9 700	
		9 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**112 642**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-22 871**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført
etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Selskapet eier i dag
96/584 aksjer. Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 117 000.
Opptjent egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 256 000.
Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 373 000.
Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 23 000.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 812 659	
Nedbetalt tidligere	65 575	
Nedbetalt i år	158 762	
		-5 588 322
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 588 322**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1955	-241 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-241 200**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-80 560
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-80 560**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 852
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-27 722**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-11 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 781**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 200
Pantelån	5 588 322
TOTALT	**5 829 522**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25
Selskapsnummer: 130 **Selskapsnavn:** SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 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 ekstraordinært årsmøte 2025 for SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948339315
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. oktober kl. 09:00 til 11. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av revisor

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kornelia Bruun Torvik (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johnny Schmidt (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johnny Schmidt

Protokoll til årsmøte 2025 for SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948339315
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Det røde huset, Gaustadveien 25.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse den digitale fremmøtelisten som bevis for at eier er tilstede inkludert fullmakter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Mathis Sølverud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

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

7. Forslag til endring av vedtekter for forkjøpsrett

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

til

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

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

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

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

8. Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet

Styret foreslår å endre Husordensreglene, punkt 7.

Dagens tekst:
7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag kl. 07.00-18.00

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

Nytt forslag til tekst:

7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag og søndag kl. 07.00-20.00

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

Styrets innstilling
Husordensreglene endres i henhold til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i henhold til forslaget. Styret får mandat til å gjennomføre prøveperiode iht. endring frem til neste generalforsamling..
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak er et benkeforslag.**

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Andreas Haug Aalby

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Åsmund Kristiansen Dæhlen
Johnny Schmidt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Åsmund Kristiansen Dæhlen
Johnny Schmidt

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsti Nordby

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

Følgende stilte til valg:
Kirsti Nordby

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Følgende stilte til valg:
Gina Kornelia Bruun Torvik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Haug Aalby

Følgende stilte til valg:
Andreas Haug Aalby

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

S-130

Revidert på generalforsamling 06.05.09

Revidert på generalforsamling 26.05.08

Revidert på generalforsamling 23.05.07

Revidert på generalforsamling 11.05.06

Revidert på generalforsamling 12.04.84 og 08.06.00

Revidert på generalforsamling 26.03.2025

HUSORDENSREGLER SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

1. Generelt

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

2. Alminnelige ordensregler

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

3. Regler om ro i leiligheten

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

4. Regler for dyrehold

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

5. Søppel

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

6. Renhold

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

7. Vaskeri og tørkeplasser

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

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag og søndag kl. 07.00-20.00

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

8. Tørking av tøy

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

9. Bad, W.C, ledninger og lufting

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

10. Røykvarsler og brannslukkingsutstyr

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

11. Navn på ringetablå og dører

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

12. Parkering, sykling

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

13. Meldinger og henvendelser

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

14. Leiekontrakten

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

No 1245/1928

Anmeldelse & Tegninger Avdragsgade

1090/24

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Anton Schjøtts gate

Innlevert 18 septbr. 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 septbr 1928

H. Pettersen

Byggesaksjournal nr. 1239
21. SEP. 1928

1245/28

Oversendes hr. reguleringssjefen
for hans uttalelse med hensyn til at en part
av 2 etasjer, en del av kjelleren samt loftet ikke
anvendes

Oslo 21/9 1928

Tilsynsmannen

Gjennomgangsjournal nr. 586
M.d.-2. 1928

D62

3

B

Til D62 bemerkes at de anførte dimensjoner av kapasitansen er hårfarbelige! I skapet hvor opbrist 1 pkt. 16 ø og hvilken 6 ø ligge i avstand 15,0 cm.

meddelt 3/6-29.

27/6 29.

L. Pettersen

B Bl 49/50

Vanliden begär att fastigheten bl. 49/50 bevarades att dispa med fast bostadsrätt för bageriägare.
meddelat 7/5 29

16/4 29.

G. Pettersson

Begäran att inskränka rätt
enligt Akten bl 49/40

Se par bl. 50 angående dispensansökan att fastigheten ägas av innehavaren av bageri i närheten av bl. 49/50 belägen.
meddelat 24/4 29

22/4 29.

G. Pettersson

Bl. 54/56

Till bl. 54/56, bostadsägaren att gemensamt bevarades att dispa med fast bostadsrätt med rätt för bl. 55. Tjänsten bara bruka för sitten.

meddelat 5/6 29.

5/6 29.

G. Pettersson

Bl. 57/58

Till bl. 57/58, begär att fastighetsägaren i bl. 57/58 bevarades att dispa ansökan dispensansökan att bostadsbageri.

meddelat 25/6 29.

20/6 29.

G. Pettersson

Beregning 1

B45 1928 V.O.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

matr.nr. 10 Holm Helgøttas gate

Innlevert Attestert

BC 24.26

Til bl. 24/26, bruga. av fjerntjellen for fundamentdragen, sirkt vesentlig at bunden kan fjerntjellen passentlig vinstrøjes. Ukom vil dog anbefale at dragen utføres i gjen: betong.

Meddelt 16/11-28.

16/11 28.

J. Pettersen

BC 33.35

Til bl. 27/25, bruga. av betongen, be: merkes at de anbefalte dimensjoner av fjerntjellen er tilstrekkelige; fjellen maa forbindes ved støpning. For betongen maa benyttes fly: vesk sikkert betongmasse.

meddelt 24/12-28

27/12 28.

J. Pettersen

Gt.1-3-3. Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektören for nordre distrikt.

Gatearbeidet vedrörendevnr.10 Anton Schjøths gate skal ifölge formannskapets beslutning av 10/4-29 utföres av kommunen mot refusjon av de halve utgifter i 10 år.

Arbeidet er utfört herfra i höst, idet der dog gjenstår anbringelse av fortaugdekke.

Der er forsåvidt gatearbeidet angår intet til hinder for at færdigattest utstedes.

Oslo veivesen den 21de desember 1929.

Oversendes til uttalelse herpå tegnet feiermesteren i 3. distrikt.

OSLO brandvesen den 14. desember 1929.

J. Brochmann.

Pipene er undersøkt og fandtes intet til hinder for feiningens utførelse.

Oslo 16. desember 1929.

M. E. Lundgren.

Hr. Bygningsinsp.

n. d.

KRISTIANIA BYGNINGSKONTROL

Inspkt. jnr. Nordre distrikt

Oslo *Kristiania* 14/11 29.

OSLO
VANN OG KLOAKVESEN
JN 004571 15 NOV 1929
RØRLEGGERAVD.

Til

Kr.a vand- og kloakvæsen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte kloakanlæg paa matr. nr. 10 Anton Helliöffs gt

er i orden.

G. Dürr

K. kl. 4571/1929 Mark. nr. 10 Anton Helliöffs gt
Tilkommende kl. bygningsinspektør
i nordre distrikt. Rørleggerarbeidet
er tilfredsstillende og godkjent.
Oslo vann- og kloakvæsen 27/11-29.

J. Hartvig

Einar Ussing

OSLO RÅDM. II.
B. III A 5 7 30

Oversendes hr. rådmannen for II avdeling.

Oslo formannskap den 4. mai 1929.

Sendes med bilag hr. bygningsrådens tilbud
vedkommende utførelsen av nødvendige arbeider ved
Oslo rådmannen for 2nen avd. 8/5. 1929.

Vedlegges tilbudsprotokollen med tilhørende bygningsbeskrivelse.

Overrådmannen har d. d. fått gjennemsett av de-
partementets revisor og formannskapets tekniske
tilsyn som er de samme som behandlet tilbudene
Kfr. medfølgende gjenpart

Oslo den 22 de mai 1929.

H. Hilland

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

BYGNINGSRÅDET
1245
1928
OSLO

750-29 B

I henhold til § 7 i byggningsloven av 22 februar 1924 tillates eieren av Anton Schjøths gate nr. 10 i Oslo, nemlig tomt nr. 89,3, jfr. byggningsvedtekter for Oslo, at oppføre bygning paa nevnte eiendom overensstemmende med de innsendte tegninger paa de av Oslo formannskap i møte den 17 april 1929 opstillede betingelser.

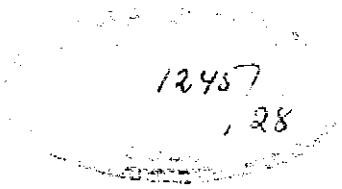
Herved bes vedkommende gjort bekjent, jfr. formannskapets skrivelse herfra av 18 april sistlidden.

Oslo den 2 mai 1929.

O. ellingsen

Til
Ordføreren i Oslo.

10 Anton Pedersens gt



Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

Andragendet anbefales på følgende betingelser:

1. Bygningen utføres overensstemmende med bygningsvedtektenes § 93.
2. Dører merket rødt I på kjellerplanen gjøres ildsikre og selvlukkende.
3. Åpninger i vegg merket rødt a-b-c-d på planene dekkes med selvlukkende dører der gjøres ildsikre eller av hård tresort. Veggen føres til taket. Taket på begge sider av denne vegg underpusses med rabits i minst 1 meters utstrekning, og taktekningen over veggen legges i cementmørtel direkte på denne.
4. Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Oslo Brandvesen den 5. april 1929.

Gjenpart.

Veiv. III. A. 2/27-30.

1245
1928

Hr. Alf Haslum,
Presterud,
pr. Stabekk.

I forbindelse med min skrivelse av 13. desember f.å. angående gateoparbeidelse vedrörende bebyggelse av tomten matr.nr. 10 Anton Schjöthsgate og under henvisning til Deres skrivelse hertil den 14. februar sistleden hvori oplyses at vedkommende servitutspörsmål nu er ordnet meddeles herved at formannskapet i möte 3.ds. har besluttet at kommunen skal utföre gatearbeidene overensstemmende med hvad derom er anfört i min nevnte skrivelse av 13. desember f.å. mot at byggherren refunderer halvparten av utgiftene -kr.4.150- i löpet av 10 år.

Gjenpart av denne skrivelse er sendt veichefen og bygningschefen.

Oslo, rådmannen for 2nen avdeling den 10. april 1929.

C B.

angivelig hvilende servitutter."

Gjenpart av denne skrivelse er sendt rådmannen for 6. a
ling, veichefen og bygningschefen.

Oslo, rådmannen for 2nen avdeling den 13 desember 1928.

B.

O.H.

Gjenpart.

13/12-28

Veiv.III.A. 2/27-30. 12457/28 B-31

Til

Herr Alf Haslum,

Prestsrud pr. Stabekk.

Under henvisning til Deres skrivelse av 10. september d.a. til rådmannen for 6. avdeling angående fritagelse for gateoparbeidelse ved eventuell bebyggelse av tomten matr. nr. 10 Anton Schjøths gate meddeles herved følgende:

Veiutvalget har i møte den 11. oktober d.a. som gateoparbeidelse besluttet å forlange:

Oparbeidelse av Anton Schjøths gate og von der Lippes gate, b gge langs tomten i ½ regulert bredde med makadamisert kjørebane og fortauet utstyrt med sandasfalt eller et lignende dekke i von der Lippes gate men cementheldekke i Anton Schjøths gate i likhet med fortaugdekkene forøvrig i denne gate, det hele anslått til kr. 8.300. Dette beløp er som vanlig forutsatt deponert hos undertegnede rådmann førenn byggetillatelse gis og fortaugsdekkene er forutsatt levert og lagt av veivesenet for byggherrens regning. Spørsmålet om fritagelse er derefter behandlet av rådmannen for 6. avdeling, som under 6. ds. har tilskrevet mig sålydende:

"Ved hoslagt å oversende dokumentene vedrørende andragende om
1. fritagelse for eiendomsskatt
2. " " gateoparbeidelse
i anledning den på Anton Schjøthsgt. nr. 10 planlagte bebyggelse, tillater jeg mig å meddele at boligrådet i møte den 6te d.m. besluttet saken oversendt Deres avdeling, idet rådet under henvisning til kommuneadvokatens vedlagte uttalelse ikke fant å kunne ta standpunkt til de 2 foreliggende spørsmål, forinnen det fra byggherrens side var ordnet med de på vedkommende to-

20.

Overlevers hr. Brandchefen til behørig
Oslo 20/11 29. [illegible]

[illegible] 1541/29.

Tilbakesendes hr. Byggningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo Brandvesen 3 Dec. 1929
[illegible]

Oversendes Oslo helseråd til fornyet behørig.
Oslo 12/12-29. [illegible]

Tilbakesendes hr. Byggningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo helseråd 16/12 1929
Ellen Hampdahl
1245/29 A. Dietz
[illegible]
A. d. [illegible] 3
Oversendes Oslo veivesen med forespørsel
om gatekjøkkenbevilgningen er så fordig at
ferdig attest kan utstedes.
Oslo 13/12-29. [illegible]

19

1245/28 N. d. i aul. bl. 65.

Oslo 7/11. 29

O. K. Magnus.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren i anl av bl 65.

Da det påtrudd skorsom der sötes fritagelse, innegår i dephen. tendtagelse små saken forhenvelig forelagges departementet.

Oslo 7/11 29 O. Skjerve

Nedlagendet bl. 65 innvilges efter anstendighetsterne i henh. t. brandvesenets påtegning.

Oslo 9/11. 29

A. Hilland

meddelt 11/11 29

O.K.M.

Oversendes Oslo helseråd til bekjentgjørelse.

Oslo 18/11 29 O. Skjerve

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.

Fyrhuset mangler avtrekk til pipe. Likeledes mangler der lufttilførsel til samme. Gårdsplassen er ikke iorden.

Oslo Helseråd 23. novbr. 1929.

Efter bemyndigelse

L. Dietrichson

meddelt 6/12 29

O.K.M.

14

1245/28

N. d. i aud. bl. 64.

Oslo 19/10.29

O. Haagaas.

Tilbakesendes hr. byggesakbehandleren i aud. bl 64.

Byggingen kan ikke tillates tat i bruk, førenn brandtegnets bestemmelser er kommet til utførelse og forholdet med parcelle Kjellertake (der er i strid med § 82 c) er brakt i orden. En tillatelse er allerede tat i bruk uten tillatelse. Anmeld. er d. d. tilbakesendt.

Oslo 22/10 29 G Vigre,

Bygn. insp. påtegning tilbakes og meddeles arkitekten.

Oslo 22/10.29

Mottatt 21/10-29

H. Kielland

OSLO BRANDVESEN 4/11/29

O.H.H.

Bl. 65.

Oversendes hr. brandsjefen i aud. bl. 65.

Oslo 7/11.29

O. Haagaas.

Foster.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen blad 65 kan efter omstendigheterne anbefales.

OSLO brandvesen den 7. november 1929.

P. Birkeland.

17

1245
1928

Ekspedisjons-Dokument 5.

angående Vaaningshus.

på matr.-nr. 10. Anton Schjøtts gt.

Innlevert Attestert

V Bl 63 ander om grøtby pass

Bygningsrådet har i møte igaar besluttet som innstillet:

I henhold hertil godkjennes tilleggsanmeldelsen bl. 59-60.

Tilleggsanmeldelsen bl. 61 kan ikke godkjennes før undtagelse fra bgr. 93.a. er meddelt ved andragende til departementet.

meddelt 16/2.29

Oslo, den 11. juli 1929.

Oversendes Oslo Helseråd i anl. bl. 64.

Oslo, 15/10.29

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.

Der er intet til hinder for at leilighetene tas ibruk efter hvert som de blir ferdige, når det sanitære anlegg blir ferdig.

Oslo Helseråd 18. oktober 1929.
Efter bemyndigelse

16

Tillatelsen er betinget av
at veg er bet 6".
Byggingen utføres etter § 93.
For panel på de 9 kjøkkenvegger
bifalt unntak fra § 93 i husk. f § 37.
Oslo 2/7 29.

12146
3d

Byggerådet

Ad. matr. nr. 10 Anton Schjøttsgt.
J.nr. 1245/28.

Oversendes Oslo bygningsraad i anledning undtagelse fra bygningslovens, pgr. 93 a fordi veggene i kjøkkenerne panelses samt i anledning innhegning mot gaten.

Brandchefen har anbefalt undtagelsen.

Naboinnhegningen har et lignende utseende, men er ca 10 cm. høiere.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens pgr. 93 a anbefales. Innhegningen Alt. A. godkjennes naar den utføres i samme høide som naboinnhegningen.

W 18.
10-7-29.

Oslo. 8/7-29.

Arkitektkontoret Mellbye & Thiis.

Thiis.

15

Bfa 54/56. Bregn
" 57/58 —
" 59/60.

N.d. i anl. bl. 59-60

Oslo 21/6-29

1246/28

H. Skilland

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Alternativ A anbefales godkjendt idet dog bemerkes, at da nr. 12 har et liggende gjerde anm. med en høide av ca. 1.35 m. ønsker jeg i likhet hermed ikke og i dette tilf. anm. gjerde tillatt oppført i samme høide.
Offentlig gjerde forøvrig kun gjennemgående en høide av ca 1.20 m.

Oslo 25/6-29 for inspektøren
H. M. Faye.

OSLO BRANDVESEN 607/m.

Bl. 61.

Oversendes hr. Brandchefen i anl. bl. 61.

Oslo 27/6-29
O. Haagensen.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.
Andragendet bl. 61 anbefales.

Oslo Brandvesen den 29. juni 1929.

P. Brockmann.

N. d. i anl. bl. 61.

Oslo 1/7-29
O. Haagensen.

14

Bygningsrådet har i møte igår behandlet:
Fasadene bl. 44, 45 og 47 godkjennes når sprosedelingen gjøres som på de tidligere godkjente fasader.
Meddeles adressaten.
meddelt 19/4-29

Oslo 18/4-29

Stadsarkitekten.
e. den
O.H.M.

Bl. 48 Skal kun sættes 2 små galeripiler
✓ i 49/50 hvert
i 51/53 øverst ende

Overenstemmer ikke oppmålingssjefens med foreliggende oversendelse av kartforretning av 20/5 29 og bør rettes?

Oslo 28/5 29. G. Dietz

Oppmålingssjefen j. nr. 485
Mo 29. MAJ 1929

Tinglysningsattesten vil bringes i overensstemmelse med denne.
Oslo 30/5 29.
Kontrollen
G. Dietz

Overenstemmer ikke oppmålingssjefen i anledning av bl. 51/53 (skjel. angiv.) godkjennelsen ikke "uten" medtatt.

Oslo 31/5 29. G. Dietz

12/5 1928

Godkjennes.
Oslo 1/6-29
h. Stadsarkitekt
O.H.M.

Meddelt 3/6-29

13

1245
1928.

Ekspedisjons-Dokument H.

angående Våningshus.

på matr.-nr. 10 Sukkerbiet Schjøthsgt.

Innlevert ..... Attestert .....

Byggningsrådet har i møte igår behandlet dette innsendte.

Videre behandles:

Byggn. insp. innstilling pkt. A, B, 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 a og b.

Meddeles anmelderen.

meddelt 15/3 29

Bl 42 anmeldt om fritrall murning

" 43/17. Fasader

Oslo 14/3. 29.

H. Skilland

Fasaderådet.

Fasaderådet har i møte idag behandlet:

Anbefales godkjendt. (Bl. 44-45 og 47.)

Oversendes Oslo Byggningsråd under henvisning herfra.

29.

17/4 29

Oslo 12/4. 29

Arbeidsutvalgets

e. bem.

O.K.H.

12

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Bygningen utföres overensstemmende med bygningsvedtektenes § 93.
2. Dörer merket rödt X på kjellerplanen gjöres ildsikre og selvlukkende.
3. Åpninger i vegg merket rödt a-b-c-d på planene dekkes med selvlukkende dörer der gjöres ildsikre eller av hård tresort. Veggen föres til taket. Taket på begge sider av denne vegg underpusses i minst 1 meters avstand med rabitz, og taktekningen över veggen legges i cementmörtel direkte på denne.
4. Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

1245
T 28

Oslo Brandvesen den 13. mars 1929.

For brandchefen

B. Hafsten

Ad matr.nr. 10 Anton Schjøths gate.

Oversendes Oslo bygningsraad i anledning undtagelse fra bygningslovens prg. 89, 3 for manglende adkomst til 2 trapper.

Bygningen var tidligere projektert med 4 leiligheter i hver etasje, delt i 2 parseller. Efter den nye bygningslov er der ikke anledning til aa regne hver enkelt parsel som bygning. Det nye forslag har samme grunnareal som det tidligere godkjente, men arealet overskrider det i loven fastsatte med 45 m.^{2}.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens prg. 69 3 anbefales paa de av brandchefen nevnte vilkaar.

Oslo, den 13. mars 1929.

12 - 13/3 - 29

A. Skilland

Okm.

1. Kartforretning med attester og tinglesning.
2. Det med delegjøres for forskjellige konstruktører.
3. Veibane i baderomsvegg, som skiller fra annen leilighet — må ikke gjøres dypere enn at der blir minst 1 stein tilbake av veggen. — Dem post.
4. Innhegning mot gaten med tillegg — annenhver.
5. Skjøtsmannlegg med samtlige annenhver til Aksjeselskapet
6. Gjeldsparteidelen av pantegjeld — med andre ved samme. Ofte våre for den andel.

7. Gjør Kjennelsen Kan ikke samtykke for:
a) den under Forretningen omhandlede del er erhvervet
og de under pkt. 1—2—4 og 5 nevnte forhold er i orden.

Oslo 8/3 29. G. Dahl

1275/28

OSLO 290/29 BRANNVE

Innsendes hr. brandsjefen til uttalelse i anl. spørsmål i brannveggen mellom parcellene

Oslo, 9/3. 29
Haskej
O. Magnus.

Byggningsinspektørens innstilling i anl. bl. 32 tilbedes og meddeles anmelderen.

Oslo 29/1.29.

A. Skelland

meddelt 29/1.29

Bl. 36-40

Ekm.

Omsendes Oslo bolsmidt i anledning bl. 36-40

1245/1928 Oslo den 6te mars 1929

For byggningsrådet

Fetr. Tønsberg

Idet herved tilbakesendes med tilhørende påtegninger

Oslo 7/3 29

A Dietrichson

N. d. til innstilling i anl. bl. 36-40

Oslo 7/3.29

O. Haugaas.

Tilbakesendes til byggningsrådet i anl. no bl. 36/40 A Anmeldelsen er tidligere behandlet efter den gamle lov og i hvh. f. § 47c idet byggningen var delt i 2 parceller. Idet nye tilbygninger anmeldes er adskillingsveggen slåttet. Den midtre leilighet har adkomst til 2 trapper

Der tilkr. kundt i hvh. f. § 7 for

DA. § 89 2 3. for manglende adkomst til 2 trapper.

Videre bemerker:

9

1265
1928

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Anton Schjøthes gt.

Innlevert. Attestert.

2. (ad punkt A) Den omsøkte inndragelse bør nær bygningen mellem de 2 blokker finder i henh. t. § 85 neppelig vanskelig op under den idøsatte taktakning og taket på begge sider av oppgangen under justert med rabetts i mindst 1 m. bredde utstikning.

(ad punkt B) Den omsøkte inndragelse bortfaller idet trappehusene forbindes med kjeller — utført — som bestemt i bl. 32 — er overensstemmende med § 93.

(ad punkt 9.) I henh. t. § 91 kan trappeløpets frie bredde være 1,00 m. for trappeåpningens bredde henvises til § 90 7.

Oslo 14/1 29. G. Dyre.

9

Avdragsrettet bel. 29 innvilges som innstillet.
Meddelt 3/12-28

Oslo 30/11. 28
Bu Skilland
C.Kl.

Bl. 31. Skr. fra Akadem. arkitektforb.
N.d.
Bl 32
Innsendes Oslo bekreftet i anl. bl. 32.
1245
1928
Oslo 19/12.28
C.Klingenberg.

Tilbakesendes kl. byggningsinspektøren
Foran i henstand.
Oslo bekreftet 8/1 1929
Etter vedtagelse
V
V Bl 33-35
I. Dahl

N.d. i anl. bl. 32.
V
Oslo 11/1. 29.
C.Klingenberg.

Tilbakesendes kl. byggningsrådet i anl. av bl 32.
Anmeldelsen er tidligere behandlet av dette råd. Byggningen er påbegynt uten tillatelse og skjønt ulovlig, over halvferdig. Byggningen kan ikke godkjennes.
Byggningen kan ikke føres med brandsikker undertakning (§ 93).
I anl. av bl 32 bemerker
1. Det tildrekkelige lys til hallen må tilveiebringes ved ildfast glass.

7

Oversendes Oslo bygningskommisjon i anledning undtagelse fra bygningslovens prg. 40,2 for gaardsplassens minste utstrekning.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens prg. 40,2 tilstedes.
Fasadene bl 7, 21 og 22 godkjennes.

Oslo, den 28. novbr. 1928.

1246/28

A. Skilland

13
28/11 28

Bygn. kom. har i møte igår besluttet som innstillet.
Videre bemerkes:
I Reg. chefens påtegning.
II Vann- og kloakkv. dr.
III Kollerådets påtegning av 16/10.
IV Bygn. insp. innstilling pkt. A, B, C, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a-b, 6
samt bygn. insp. innstilling pkt. 4. (24/11. 28)
Meddeles anmelderen.

Meddelt 29/11-28 Oslo 29/11. 28.

A. Skilland

Overendes R.

... R 29 anden om påbygningen
" 30

1245/1928 N. d. i anl bl. 30.

Oslo 30/11. 28

Tilbakesendes kr. bygningsrådet i anl av bl 30. — Under forutsetning av at bygningen ikke overskrider 6 etasjer og befaltes avstand overholdes ang. om å påbygge ekspedisjonen imøtekommes på nytt ansøk.

1245/1928 Oslo 30/11 28

6

Tilbakesendes kr. Oppmålingsskisser

Justert i Grunnbl.

1245
1928

Oslo kalenderkontor 22/11 1928.
Den kommunale

L. Dietz

N.d. til innstilling i aul bl. 15-23.

Oslo 23/11.28
C.H. Magnus.

V

Tilbakesendes kr. oppmålingsskisser
i aul av bl 15-23.
Idet jeg forøvrig henviser til ovenn.
overskrivelse av 20/10 28 bemerkes at
1. ifølge fra § 47, 6a (B) utgår likeså punkt 7 og 9.
2. Mulk. fra § 40 2e følger av punktene!
3. Da vr. 2. tipper gt ikke tillater mindre
perpendikulært på betongvæggen
tilbygget tillatt fra § 7 forat bygge-
skisse ikke forfølges.
4. Den fra trappeløpstrinnene (mellom hvert punkt
vegg og ikke innvendt påmålt) skal være
minimum 1,10 — eller trappehusets
bredde (2,30) for liten.

Oslo 24/11 28 [illegible]

1245 / 1928 BR. 24/26. Beregning.
BC 27.28

Ekspedisjons-Dokument

...ningsnds

Schjøtsgate

Attestert

Bygningskommisjonen har i møte idag ...

Undtagelse fra prg. 40,2 tilsteds ...

...lsen.

I henhold hertil kan anmeldelse ikke ...

...ddeles anmelderen.

Oslo, ... okt. 1928.

A. Skilland

~~Oslo Sekretariat i avd. kl. 15-23.~~

~~Oslo 13/11-28~~

~~C. Wiesæter~~

...mmet den 12te november ...

...kl. 7, kl. 22 og kl. 21 anmeldelse ...

Oslo 13/11-28.

A. Skilland

...

Sekretariat i avd. kl. 15-23.

Oslo 13/11-28

C. Wiesæter

Overrekkes Oslo Bygningskommisjon i anledning undtagelse fra prg. 40,2 for gaardsplassens størrelse.

Da helserådet har anbefalt anmeldelsen, tillater man sig å kunne innstille:

Undtagelse fra prg. 40,2 tillates.

Langfasadene bl. 5 og 7 godkjennes.

Oslo, den 24. oktbr.1938.

Avgjørelse Oslo Helseråd bes utstedt

1248/28

2/10 28.

G. Pettersen

Tilbakesendes hr. bygningssjefen —
Helserådet har fattet følgende
beslutning:
Dispensasjon fra bygningslovens § 46 2
anbefales innvilget. Hallen og bad anses
tilfredsstillende lys og ventilation.
Gjældende regler for innredning av
W.C. rom må befølges undtagen angående
kravet på direkte lys.

Oslo Helseråd 16 Oktober 1928.

L. Dietrichson.

Innvilget!

N. d. til innskilling

Oslo 17/10. 28

O. Thingvoll.

(Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Der tilbr. undt. i henh. t. § 102 1 fra:
A. § 29 14 for at avdelingsvegg ikke føres over takflaten.
B. § 47, 6c for parallelrom areal av overskriden 180 m 2)
C. § 47, 6c for trappehusenes direkte forbindelse med fri luft
D. § 102 for gårdsrommets areal og minste utstrekning
Videre bemerkes:
1. Kloakforretning må anbefales og følges
2. Den må rettsføres for formidre konstruksjonsdetaljer
3. Fasadene må godkjennes
4. Innhegning mot gaten må tillegges anmeldes

1259
26 B/O

6

Anton Schjøths gate 10

Oversendes herr vannverkschefen.

Paa bl. 1 er reguleringslinjene mot den 15,7 m. brede Anton Schjøths gate og den 12,5 m. brede von der Lippes gate samt den langs begge gater 5 m. tilbaketrukne byggelinje inntegnet med blaa blyant.

Det regulerte høideforhold er inntegnet med blaa tusj og er bestemt ved:

Anton Schjøths gate stiger efter midtlinjen med 1:310 fra kote 75,2 ved von der Lippes gate til kote 75,33 ut for tomtens vestgrense. Von der Lippes gate stiger sydover efter midtlinjen fra kote 75,2 ved Anton Schjøths gate først med 1:177 til kote 75,29 og derfra videre til kote 75,45 ut for nordgrensen til no. 18 Vallegaten.

For strøket gjelder byggeregler fastsatt av formannskapet 1/2 1911. Anmeldelsen kan ikke sees aa være i strid med byggereglene.

Oslo reguleringsvesen den 24. sept. 1928.

For reguleringschefen

O. Hefen

J.nr. 3376/1928. Matr.nr. 10 Anton Schjøths gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

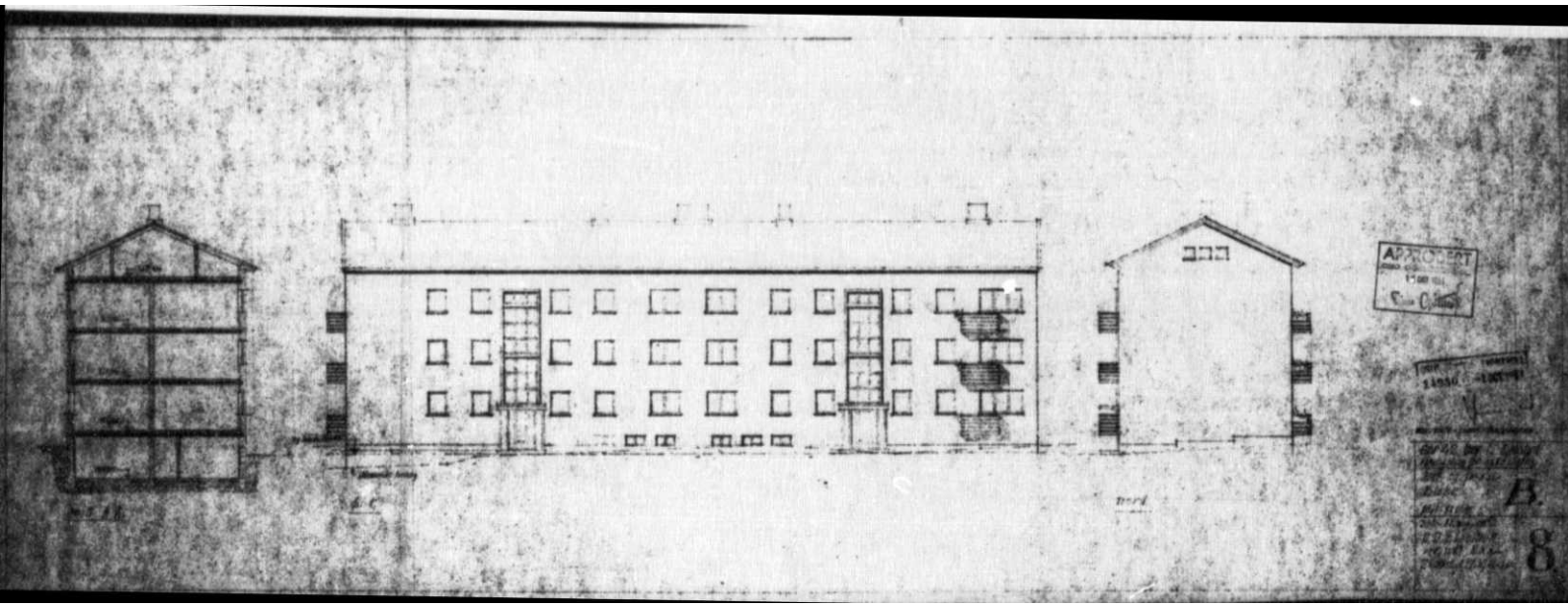
Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon. Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på, at anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6 og at der må sørges for at overvann hverken kan trenge inn på naboeiendom eller offentlig gate og fortåg.

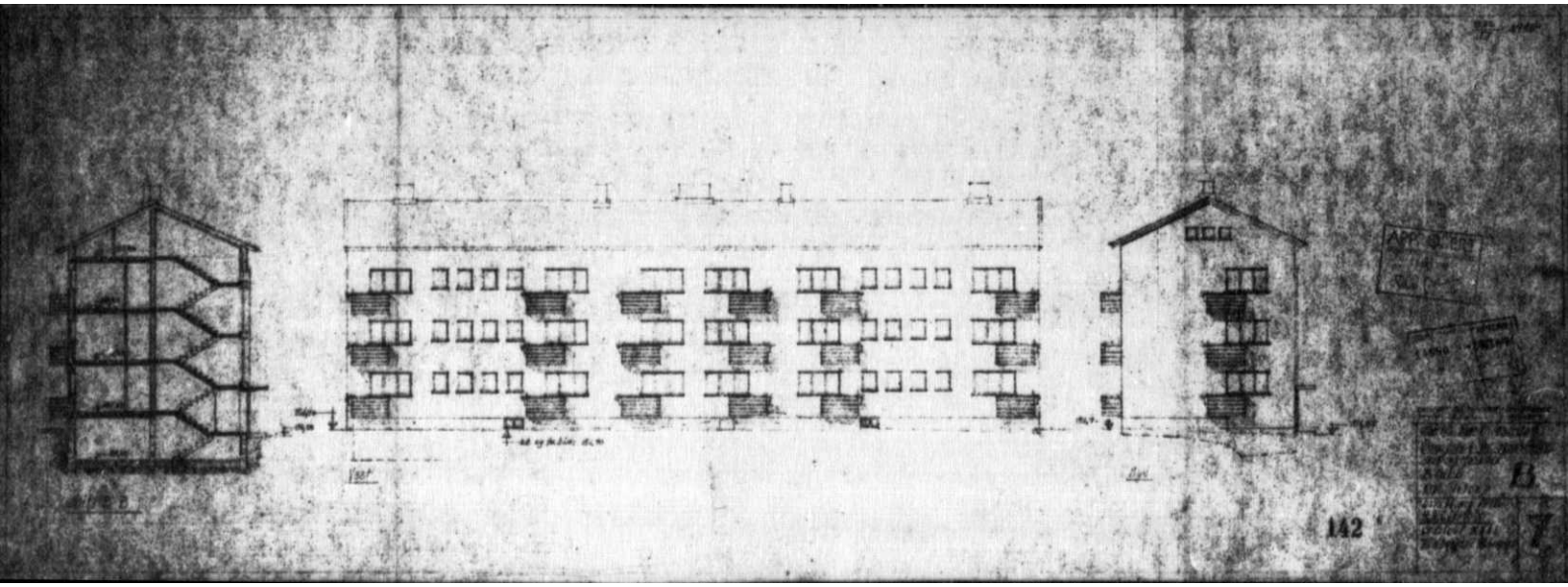
Oslo vann- og kloakvesen den 1. oktober 1928.

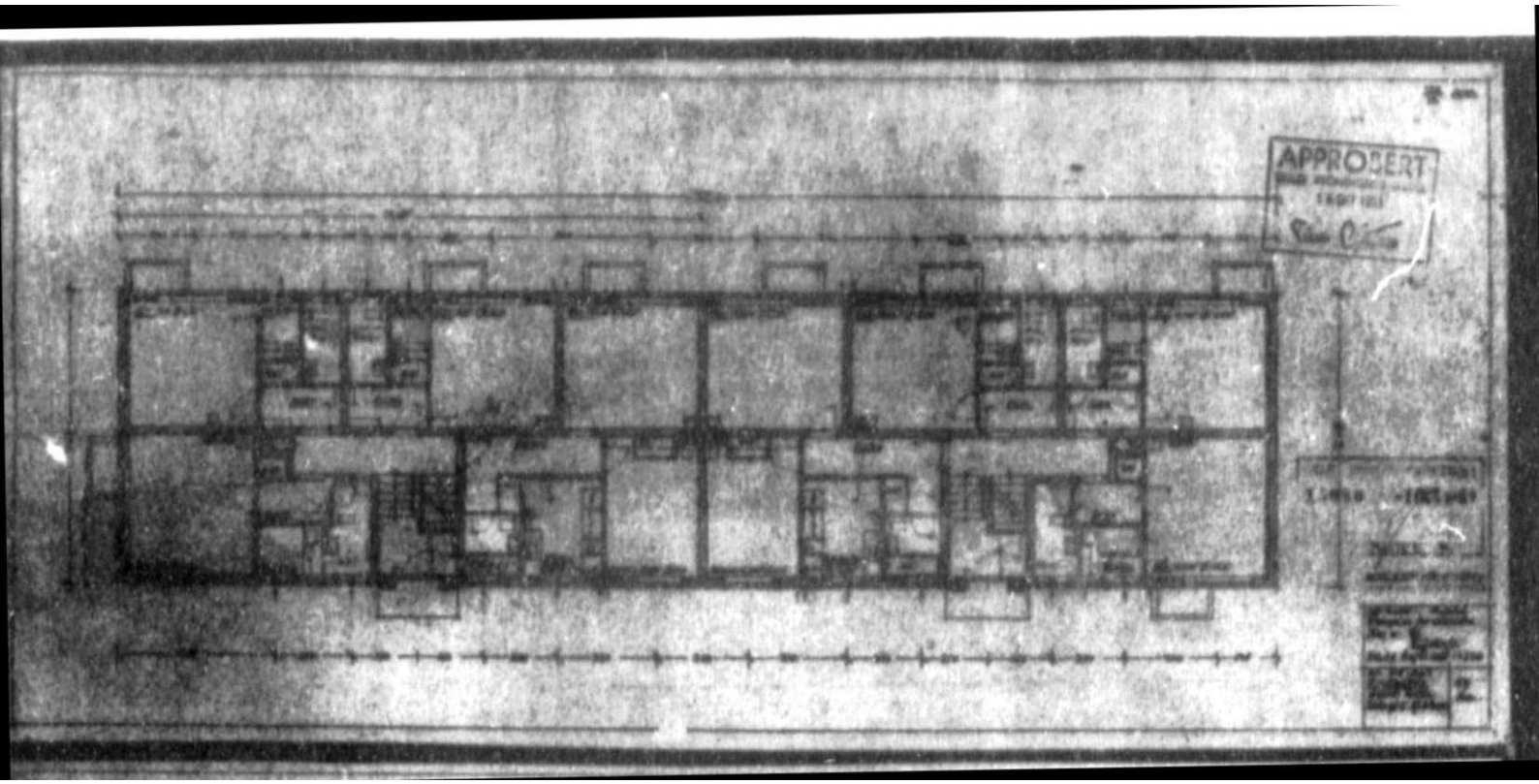
1245/28

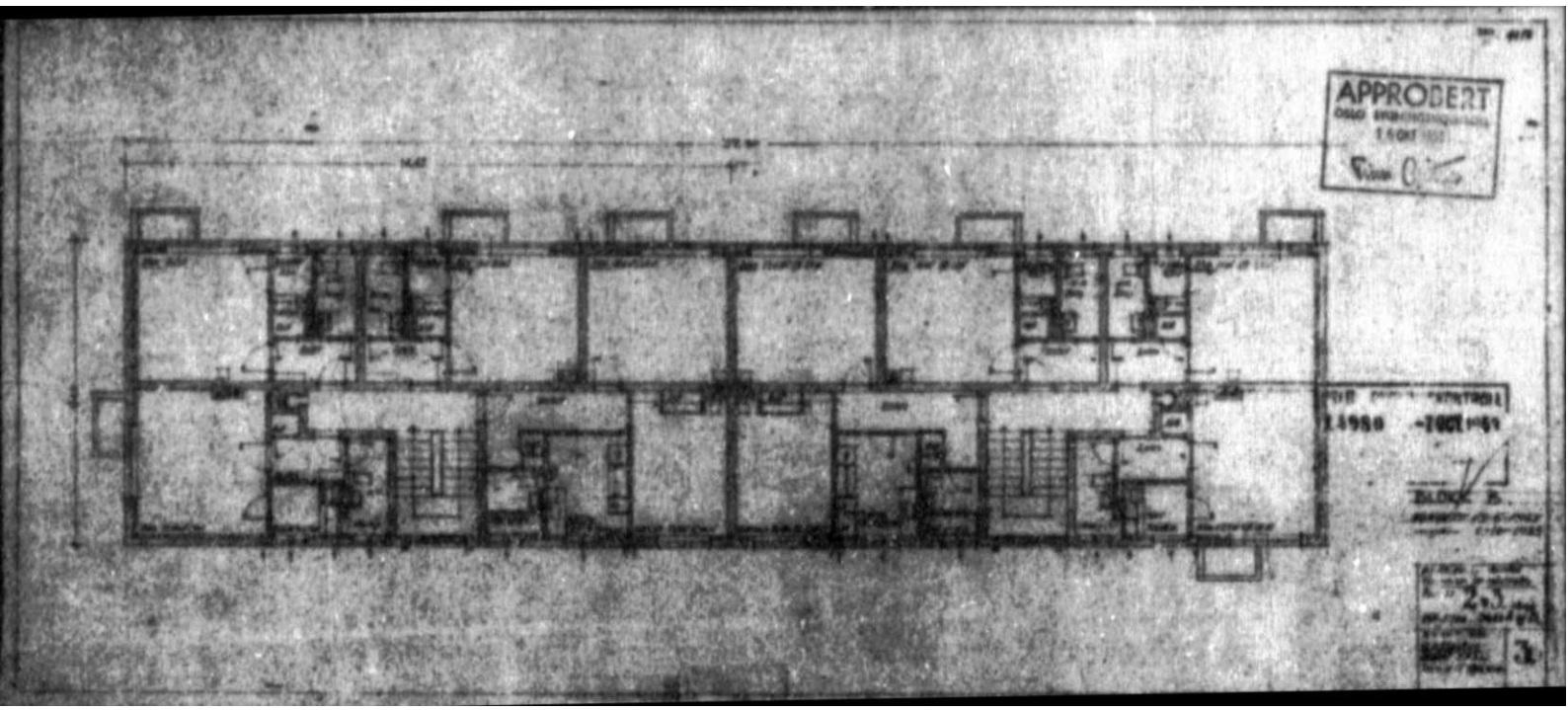
Hartvig.

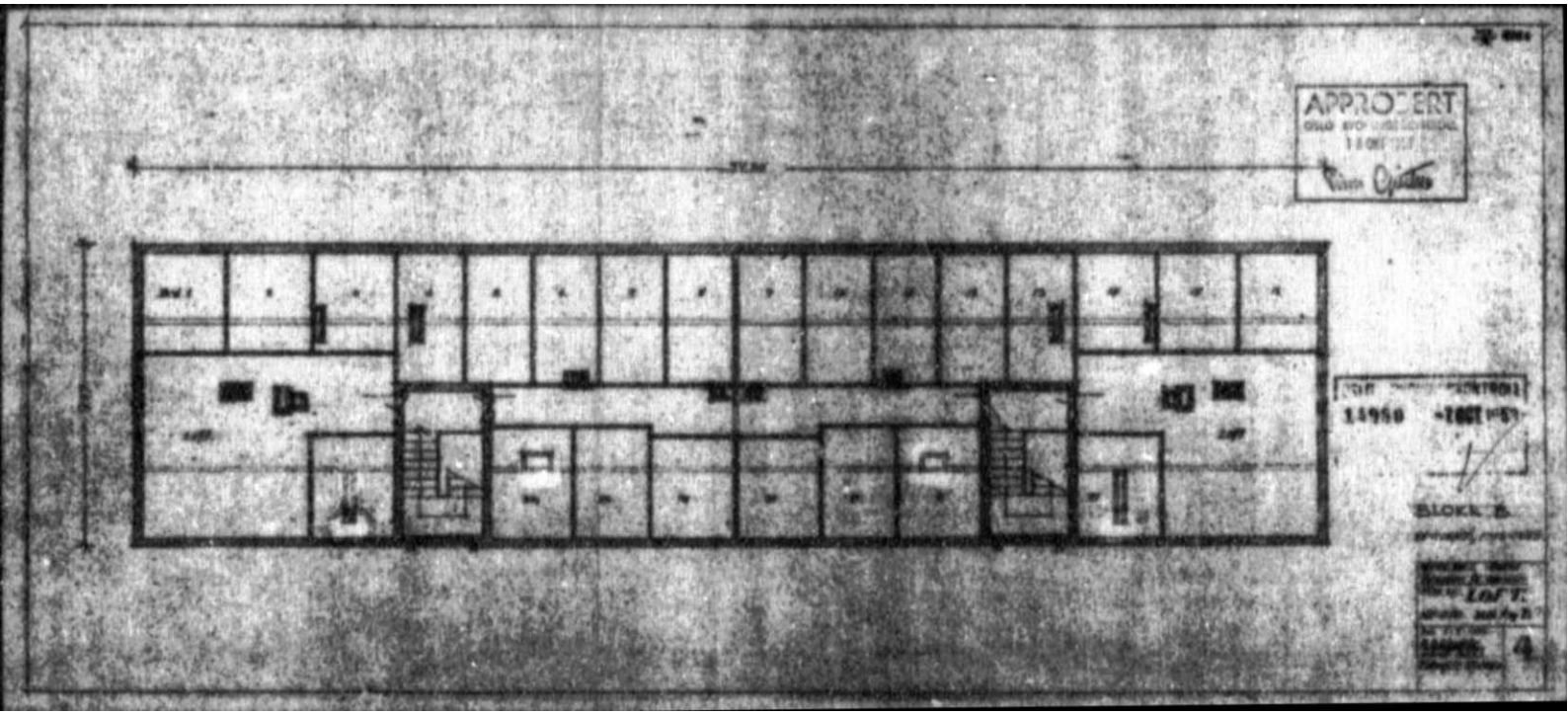
Knut Aasen

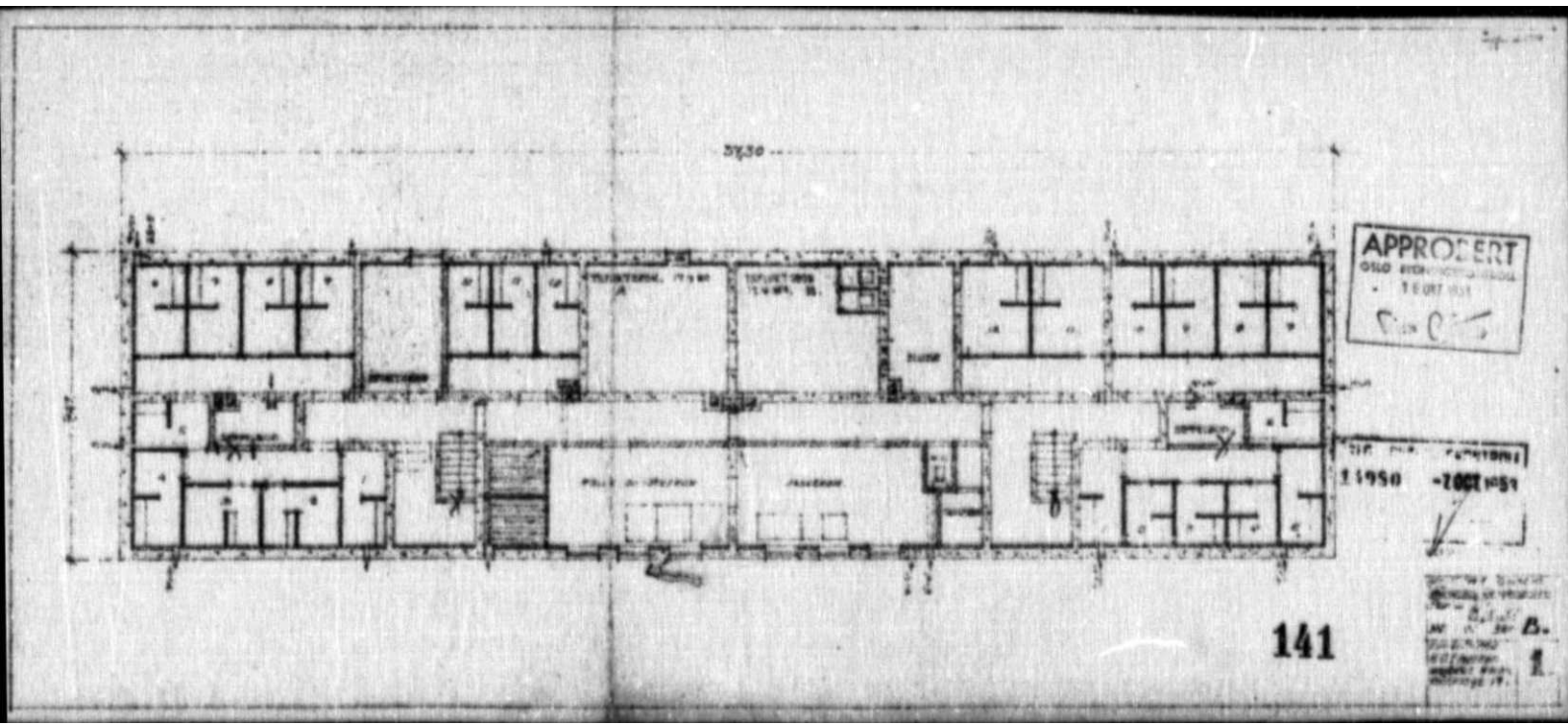

B.
8




APPROBERT


APPROBERT


APPROVED
BLOCK B.
4


APPROBERT
141

Gnr. 42. Bnr. 73

Gaustadveien 19.

Jnr 1963-837.

Garasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL

V.

TILSYNSOMSLAG

42/73 Sekasjon B Gaustadveien 17/19
Løpenr 63/837

24/2-65.

Sanert 7/10-83 HL
dato sign.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakskontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐ Film innkommet
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATISTIKK-FUNKTIO	Planlegger	Tatt i bruk

Ferdigbesiktigelse
Garasje for enebolig anlegg med dugout bygd iht. tillatelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 19/2-65 GnB

Ferdigattestert 24/2-65

Arbeidets art
Garasje

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Gravetillatelse 25/4-63

73

Gårdsnr.	Bruksnr.	av bruksnr.
42	~~127~~ Seksjon B.	

Matr.nr.

Adresse
Gaustadveien ~~19~~ 19

Byggherre
Sösterbrugen Borettslag v/Gisle Lindstøl.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V. D.J.nr 000837
Mottatt 27 MAR 1963
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 tlf *41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Gaustadveien 17/19	42	73	3

Byggherre: Sosterhaugen Borettslag, v/hr. Juel Løndalen	Adresse og telefonnr.: Gaustadveien 17/19
Byggmester: Widerøe's Flyveselskap A/S	Adresse og telefonnr.: Pilestredet 33, Oslo.

Arbeidets art: Garasje for 4 biler.

Bilag: Plan, snitt og fasade 2 ekspl.
Situasjonsplan 5 ekspl.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Postverket's kvittering vedlegges.

Ligger i f.m. 837/63. Sekr. sign.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
1 et	60 m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	60 m²	5	60.-
L. m. nye vegger	m	P.	65.-
Konstruksjon	Plan.		
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi ca.	8.400,-	Sum	125,-

Byggebeskrivelse: Garasje for 4 biler.

Bindingsverk av tre, kledd med trykkimpregnert tømmermannspanel. Vippeport og tak kledd med aluminium.

Fundamentering kult og singel.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §: 119	Midlertidig.
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 25.3.63.

WIDERØE'S FLYVESELSKAP A/S
FLYGEKAPTEINEN

× Juel Løndalen
Byggherrens underskrift.

Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Arkivsak: 42/73 Seksjon B Gaustadveien 17/19 63/1337

Arkivdel nr: Garanje. 27/8-63

Byggherre: Söderhougen Borettslag v/Juel Lindalen, Gaustadveien 17/19.

Byggested: Widerøe's Flyveselskap A/S, Pilestredet 33

sank. kur av 20/6 63
vedl. seksjon A.

- 1 AUG 1963

R. Vedde

OSLO BYGNINGSKONTROLL
05778 - 5.8.63

08/EU/5778/63

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Garasje av tre for 4 biler anbefales ført opp uten brannherdig kledning når avstanden til nærmeste trebygning er minst 5 meter.

Oslo brannvesen, avd. III, den 23. august 1963

Odd M. Schei
e.bem.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 AUG 1963

21 JUNI 1963
7663

Erklæring
vedrørende

Gnr. 42, bnr. 73 seksjon A Gaustadvn. 17/19
Eiendom

Garasje — Arbeidets art
63/836 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 30/5-63 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 21/6-1963

Søsterhaugen Borettslag

Søsterhaugen Borettslag
Elisabeth Bergsund.
Byggherrens underskrift

B GAUSTAD SYKEHUS

Skjøteinnehavers underskrift

Direktør.

Avskriftens riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.

Rej. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 II
SENTRALBORD 417200

Journ. 2718/52. A P P R O B A S J O N
Ri/HB.

Ad: gnr. 44, bnr. 1, blokk B, vei 3077.
Anmelder: Arkitekt H. O. Skjølsvik, Nicolaysgt. 17, Oslo.
Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.
Arbeidets art: Vindusgavl.

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

Byggemeldingen har vært forelagt brannvesen og helsevesen hvis uttalelse vedlegges i gjenparter. Pålegene må følges.
Det må avgis tinglyst erklæring om at kjelleiligheten ikke nyttes til familieboliger.
Fagdelene bør anmeldes da de trodalte vinduer virker uheldig
Vann- og kloakkforholdene må være ordnet før byggetillatelse kan gis.
For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 11.

Før byggetillatelse kan gis, må:

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

Videre bemerkes:

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

Bygningssjefen i Oslo, den 25. oktober 1951.

Sverre Hurum.

8 MAR 1955 3450

Festekontrakt.

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

Festetiden er 99 år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 22.2 1955.

Som bortfester:

Örnulf Ödegård /s/
Direktören
Gaustad sykehus
(stempel)

Som fester:

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Arnfinn Guldvog /s/ Betzy Halvorsen /s/

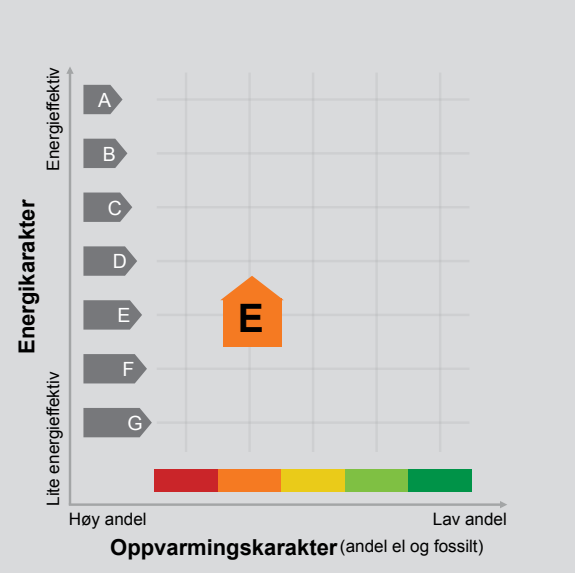
Jeg bekrefter med dette at underskriverne har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Jarand Aas /s/

JARAND AAS
D.R.SAKFØRER
M.N.S.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80123671
Merkenummer	Energiattest-2025-238589
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gaustadveien 17A	80123671	H0101	0	0	1
Gaustadveien 19A	80123698	H0101	0	0	9

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	28 m²
Totalt BRA	28 m²
Oppvarmet luftvolum	69 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	81,0 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	1,76 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	63 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	131,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	200,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 412 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	261,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 291 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	261,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 412 kWh/år

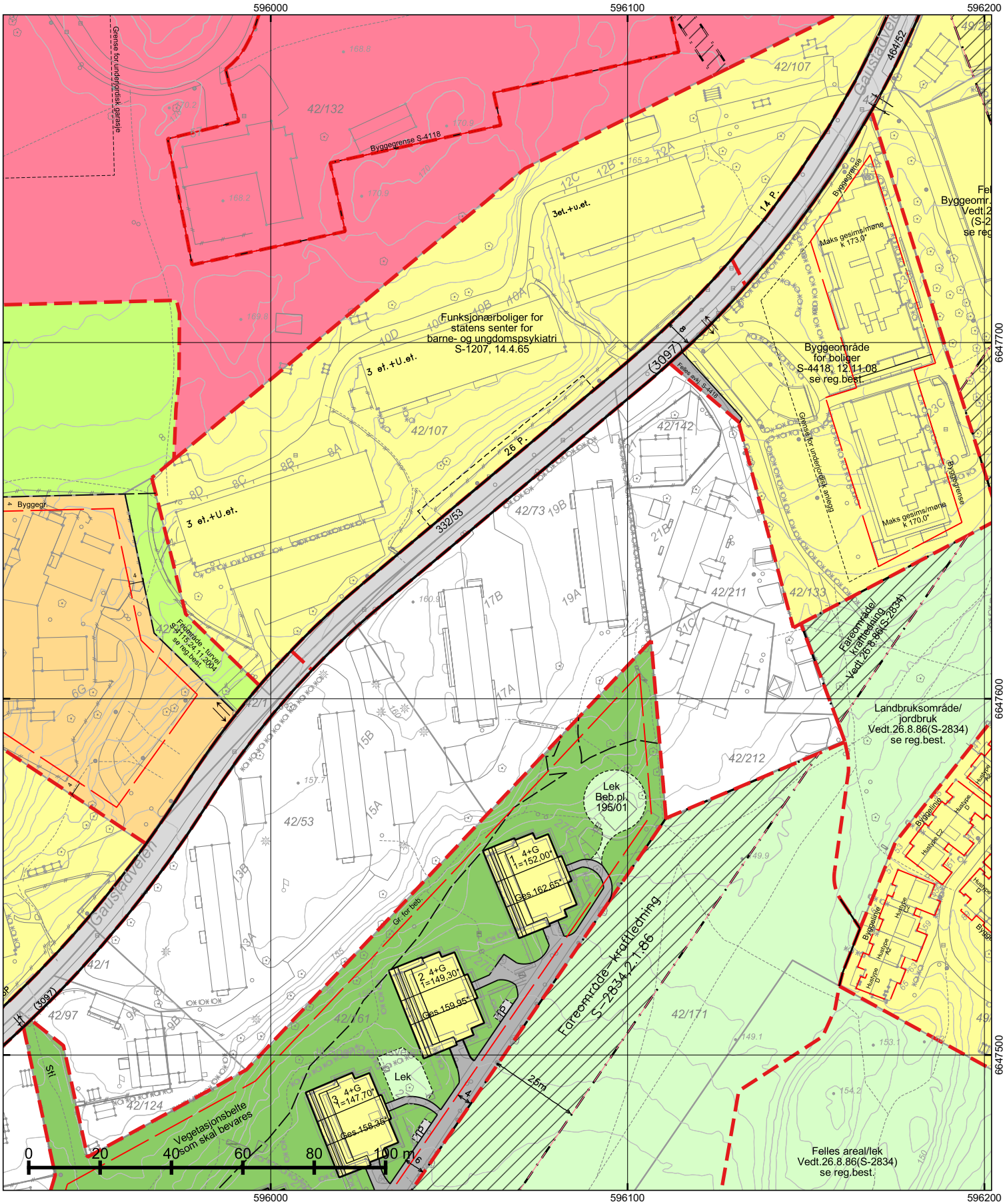
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	4 932 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 481 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 412 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,6 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

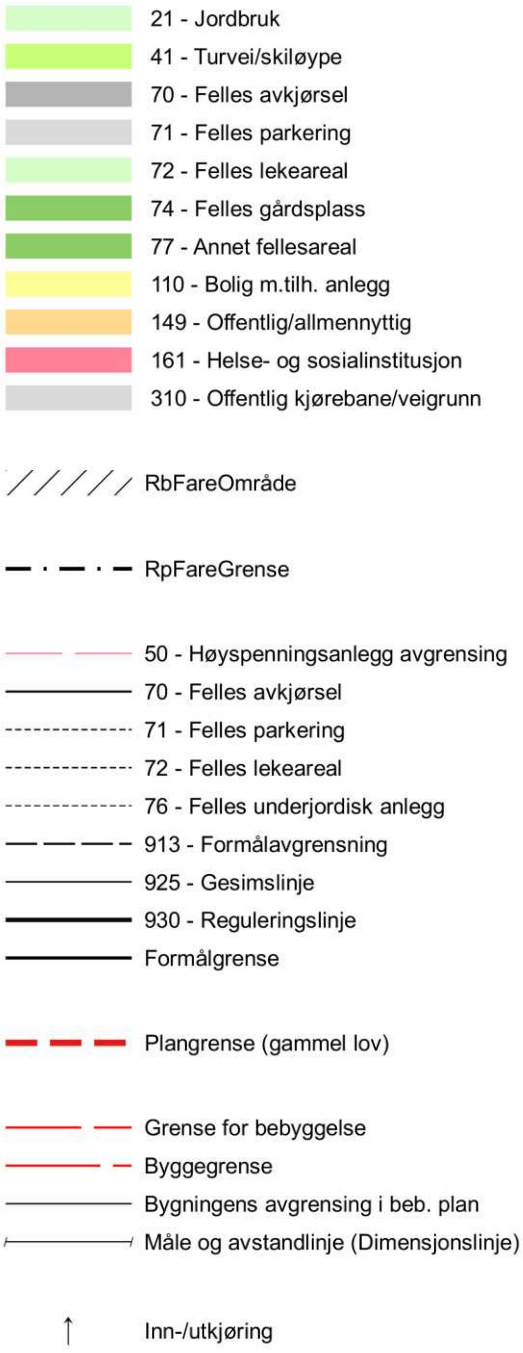
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333813/ 86526158
Deres ref.: 15861/ CELENASOLLI
Adresse: GAUSTADVEIEN 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/73

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

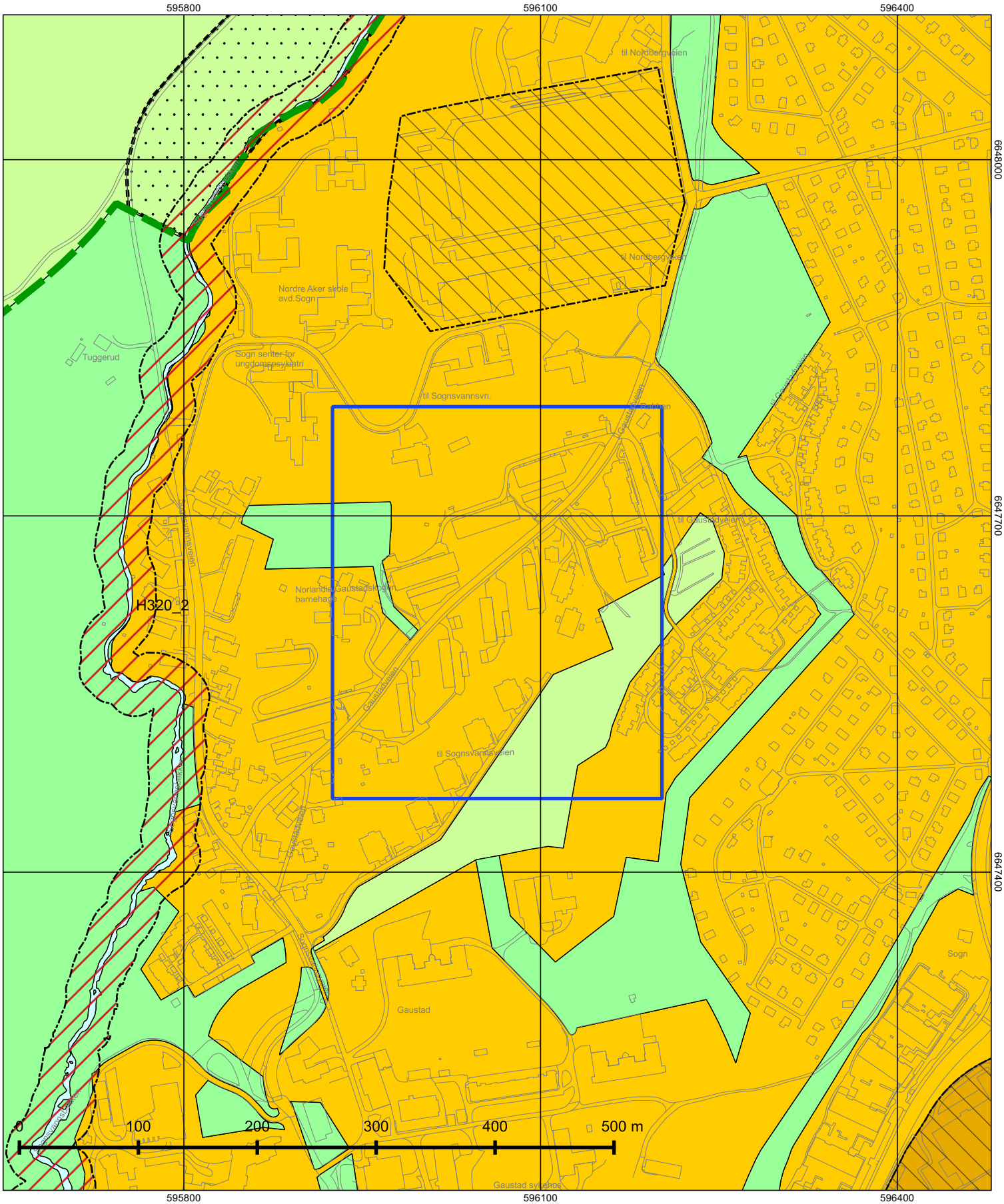
Dato: 03.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 333813/ 86526158
Deres ref.: 15861/ CELENASOLLI
Adresse: GAUSTADVEIEN 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/73

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: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333813/86526158
Deres ref.: 15861/ CELENASOLLI

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

33253

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

33253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gaustadveien 19A, 0372 Oslo
Gnr. 42, Bnr. 73, andelsnr. 9 i SØSTERHAUGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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.

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