PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GAUSTADVEIEN 13 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Gaustadveien 13 A, 0372 OSLO

OSLO kommune

gnr. 42, bnr. 53

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2535 **Eiendomsverdi ref nr:** BQ1907

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1948. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede flater. Saltak antatt tekket med eldre platetekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1989.

Slett inngangsdør fra ukjent år.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Det er mursteinspipe og peisovn.

Innerdører: Eldre, malte, slette dører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Garderobeskap i Soverommene og entré.

VÅTROM Gå til side

Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2002.
Fliser på veggene. Malt tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Innredet med nedfelt servant, toalett og badekar.
Servantskap og speilskap er fra 2026, montert av selger.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Eldre IKEA stammer med nye fronter i 2026 iht. eier.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

På badet fra 2002 er vannrørene delvis skjulte og delvis utført som åpne, forkrommede rør. Under kjøkkenbenken er det synlige enkelte eldre kobberrør. Stigerørene ble skiftet i regi av borettslage i 2002.

Det er stoppekran i kjøkkenbenk.

Det er vaskemaskin med lekkasjestopper i garderobeskap.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Stigledningen ble byttet i 2002 i regi av borettslaget.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Automatsikringer på felles tavle med adkomst fra felles trappegang.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

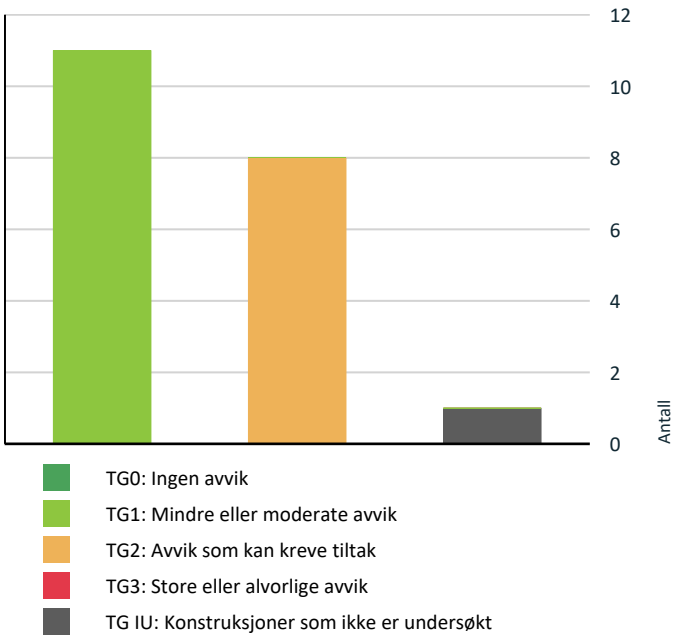
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget utført i tiden før 2018.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1948

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1989.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:
• Isolerglassvinduene er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det er i dag ikke behov for umiddelbare utskiftninger, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Behov for tiltak på kort sikt kan ikke utelukkes. På lengre sikt bør vinduene skiftes, noe som også kan være gunstig fra et energiøkonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra ukjent år.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassene i døren(e) er gamle (eldre enn 35 år). Isolerglass i ytterdører har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Isolerglassene i døren(e) er eldre enn 35 år, noe som gir økt risiko for punktering på grunn av skjulte konstruksjoner. Redusert energieffektivitet må påregnes, og fremtidig funksjon er usikker.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Balkongen er overbygget av den overliggende balkongen. Dekket er av betong belagt med treheller, og rekkverket er av metall. Balkongen er rehabilitert i 2010 i henhold til eier.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett

Merknad: Stedvis noe knirk i gulvet.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler ol.

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av Stue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen.

Det er fremvist tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten uten avvik, datert 26.10.2022.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens minstekrav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det henvises til tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre, malte, slette dører

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2002.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke nærmere utførelsesdokumentasjon for arbeidene utover ferdigattest fra 2002. Arbeidene ble utført før det ble innført krav om uavhengig kontroll av våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt tak.

Merknad: det er gått skall av en flis.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe riss i flisfuger i dusjsonene.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker i vegg kan føre til videre nedbrytning. Forholdet bør holdes under observasjoner. Ved utviklling bør det foretas ytterligere undersøkelser og vurderes tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Det er påvist oppkant på gulvmembran ved terskel.

Rommet har ikke dusjsone på gulv da det benyttes badekar. Badekar må ikke fjernes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran/tettesjikt på vegger. Det er banemembran fra 2002 i gulvet. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da den er mer enn 20 år gammel. Det er usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og badekar.
Servantskap og speilskap er fra 2026, montert av selger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Rommet har bare naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (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. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater samt på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert utslag som indikerer skadelig fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre IKEA stammer med nye fronter i 2026 iht. eier. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Det er enkelte skjevheter i frontene. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (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. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

På badet fra 2002 er vannrørene delvis skjulte og delvis utført som åpne, forkrommede rør. Under kjøkkenbenken er det synlige enkelte eldre kobberrør. Stigerørene ble skiftet i regi av borettslaget i 2002.

Det er stoppekran i kjøkkenbenk.

Det er vaskemaskin med lekkasjestopper i garderobeskap.

Merknad: Det opplyses at vanntrykket tidvis kan variere noe. Dette er et kjent, generelt forhold i borettslaget og er ikke særskilt knyttet til boligen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Stigledningen ble byttet i 2002 i regi av borettslaget.

Det opplyses at eier ikke opplever sjenerende støy fra avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Til informasjon: Ventilasjonen er i henhold til krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer. Effekten av naturlig ventilasjon vil variere med værforholdene, blant annet temperaturforskjeller og vindforhold.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

107 liters varmtvannsbereder fra 2012. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med servicebryter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget mangler dokumentasjon fra før 2018. Det kan ikke fastslås alder.

Automatsikringer på felles tavle med adkomst fra felles trappegang.

Det er utført el-kontroll i egen regi 22.01.2026. Referanse er ordrenummer 23291.

Følgende samsvarserklæringer er fremvist:

27.06-2019 – ADR Elektro AS:
«Byttet til jordet kontakter i stue og soverom. Nye påvegg stikkontakter i stue og soverom. Tilkoblet ny vvb. Ny utestikk på balkong.»

06.03.2026 – Gulbrandsen & Olimb AS (ordre datert 16.01.2026):
«El-kontroll NEK 405-2»
«Montere stikk til varmeovn på soverom og bad.»
«Bytte ut innmat i skap. Legge opp med nye kurser til kjøkken.»

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget utført i tiden før 2018.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle tidligere utførte arbeider, noe som gir begrenset dokumentasjon av disse og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er utført av ufaglært. Det er imidlertid gjennomført el-kontroll og dokumenterte utbedringer i 2026. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være behov for ytterligere undersøkelser nå.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget utført i tiden før 2018.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle tidligere utførte arbeider, noe som gir begrenset dokumentasjon av disse og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er utført av ufaglært. Det er imidlertid gjennomført el-kontroll og dokumenterte utbedringer i 2026. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være behov for ytterligere undersøkelser nå.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

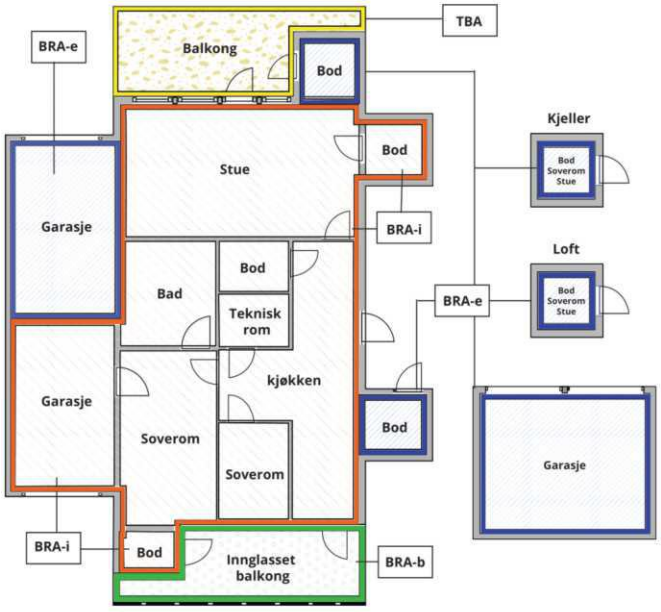
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
2. etasje	69			69	6
Kjeller		7		7	
SUM	**69**	**13**			**6**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Loftsbod: ca. 4 m² (gulvareal ca. 7 m², skråtak)
Kjellerbod 1: ca. 7 m²

I tillegg til nevnte arealer disponeres det en del av en felles bod på loft.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El-kontroll med utbedringer. Rapport og samsvar fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Anja Bø Hunemo	Rekvirent
	Magnus Hunemo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	53		0	6850.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Gaustadveien 13 A

Hjemmelshaver
Staten V/gaustad Sykehus,
Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG	948632047	H0201		Hunemo Anja Bø, Hunemo Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Del medfølger iht. eier plass i garasjerekke. Gulvareaelet er ca. 12 m². Garasjen har lav takhøyde og egner seg ikke for parkering av moderne biler.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen og det er felles-areal.

Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	17.12.2018		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

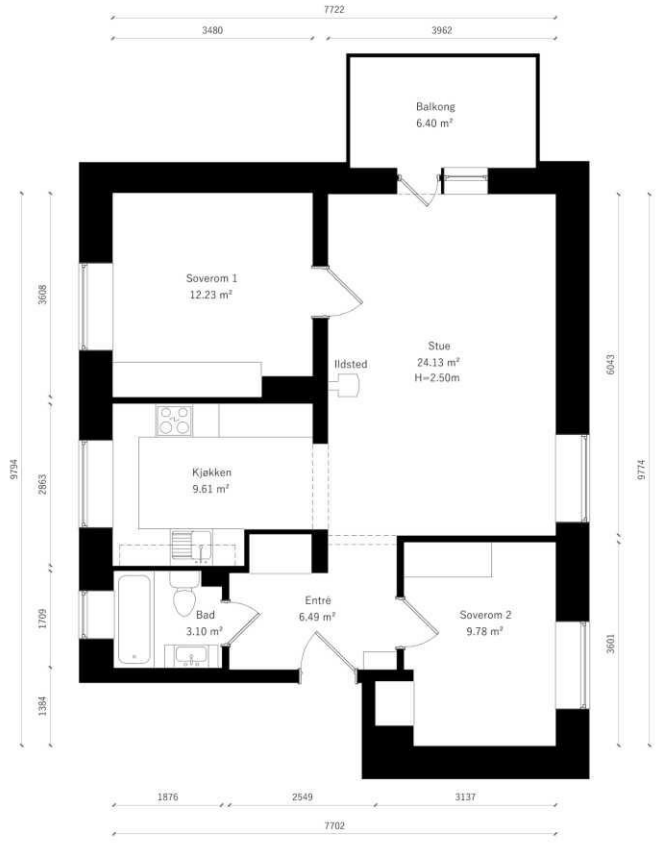
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til

Forutsetninger

seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).



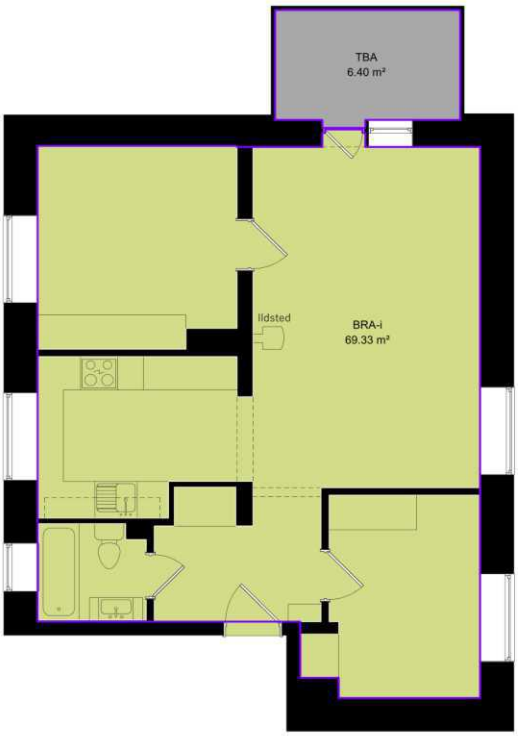
Gaustadveien 13A

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Gaustadveien 13A

2.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	69.33m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	6.40m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260476
Addresse	Gaustadveien 13 A		
Postnr.	0372	Sted	OSLO
Selgers navn	Anja Bø Hunemo		
Selgers navn	Magnus Hunemo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

88016770

Våtrom

Initialer selger:
A B
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen kosmetiske hakk i fliser.2 synlige skruehull som er fylt med våtromsfug.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad renovert ca i 2002 i regi av borettslag.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny baderomsinnredning (speilskap og servantskap), montert av selger i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Søknader, tillatelser og ferdigattest.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Finner ikke detaljert beskrivelse i den tilgjengelige dokumentasjonen, men står at bad er totalrenovert i samsvar med datidens våtromsnorm.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Finner ikke detaljert beskrivelse i den tilgjengelige dokumentasjonen, men står at bad er totalrenovert i samsvar med datidens våtromsnorm.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert stikk i speilskap samt koblet lys i speilskap (2026). Ny termostat for varmekabler bad (2024).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt samsvarserklæring for el-arbeid i 2026, Gulbrandsen & Olimb AS.Mangler samsvarserklæring på ny termostat, montert av Sofienberg Elektro AS (2020)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med rehabilitering av baderom i 2002, ble vann- og avløpsledninger fra kjellergulv til 3. etasje utskiftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samme dokumentasjon som rehabilitering av bad i 2002.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak ble reparert i 1996 i følge tidligere salgsrapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Riper i noen av vinduene.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye balkonger i regi av borettslaget i 2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hallmann Balkong AS, Jan Bauck Arkitektkontor AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019: Nye stikkontakter i stue og soverom. Tilkoblet vvb., montert utestikk balkong. 2024: Ny termostat bad2026: Ny innmat sikringsskap, nye kurser kjøkken, montert komfyrvakt, montert lys og stikk i speilskap bad og stikk hovedsoverom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra ADR Elektro AS (2024) samt samsvarserklæring fra Gulbrandsen & Olimb AS. (2026). Mangler samsvarserklæring fra Sofienberg Elektro (2024).

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Januar 2026: El-kontroll gjennomført av Gulbrandsen & Olimb. Avvik utbedret i etterkant. April 2026: Elvia tilsynskontroll. Ingen avvik.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje fra 1960-tallet som bærer preg av alder og slitasje. Garasjeporten er noe vanskelig å åpne.Vedtatt å bygge nye garasjer i borettslaget med oppstart i slutten av 2026/starten av 2027.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for åpning av bærevegg mellom kjøkken og stue i 2019.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbygging av nye Rikshospitalet. Selger opplever minimalt med støy.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Taklys i gang og på kjøkken montert av selger i 2019. Kjøkken er antagelig rehabilitert av tidligere eier. Uvisst om dette er gjort av faglært/ufaglært.Armatur på kjøkken byttet av selger i 2025.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedtatt bygging av nye garasjer, med byggestart i slutten av 2026/starten av 2027. Estimert en økning i felleskostnadene på 13%.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Anja Bø Hunemo*

Signert av *Magnus Hunemo*

Initialer selger:
A B
M H

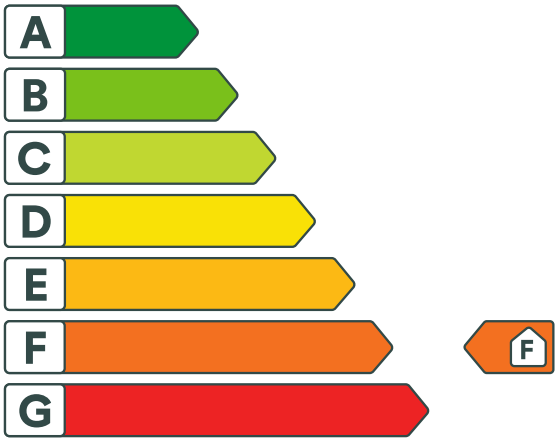
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Gaustadveien 13A, 0372 OSLO**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348023**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80123442**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **258,21**

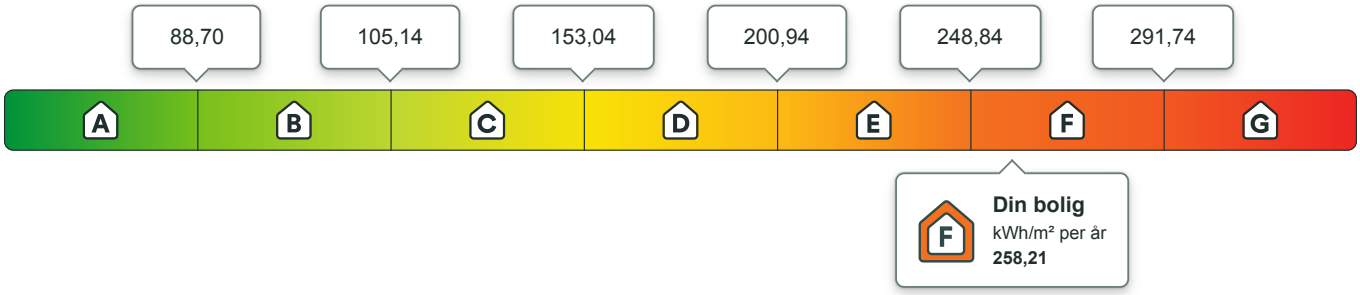
Gaustadveien 13A, 0372 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 909,00	**258,21**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gaustadveien 13A, 0372 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gaustadveien 13A, 0372 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martine Erga
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martine.erga@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260476 . Vår ref.: 0109-1-204 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gaustadfunksjonærenes Borettslag
Organisasjonsnr:	948632047
Andelseier:	Hunemo, Magnus
Medeier:	Hunemo, Anja Bø
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Gaustadveien 13 A, 0372 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	42
Bnr.	53

Borettsinnskudd: Kr. 2 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88016770.
- 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.

Borettslaget har i juli 2026 søkt om lån i forbindelse med garasjearbeider. Kostnadsrammen er kr 6 150 000,-. Lånet er per 15.08.26 innvilget, men det er ikke utbetalt og fellesgjelden er ikke fordelt på andelene. Se innkalling til generalforsamling for mer informasjon. Arbeidene er planlagt igangsatt så fort Statsbygg har godkjent grensejustering mot nabotomt, antatt siste del av 2026.
Styret: Kontakt via Vibbo. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 5%, 01.08.2025. Fellesvaskeri: Ja, i Gaustaveien 13A. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Energileverandør: Entelios. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Nei. TV: Gausta Kabelselskap AS. Ring 02007 ved spørsmål. Internett: Get. Ring 924 05 050 ved spørsmål. Se Vibbo for mer informasjon. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Systemnøkler kan bestilles selv. Skilt bestilles hos styret. Vaktmester: Kontakt styret. Garasje/Parkering: Borettslaget skal bygge nye garasjeplasser. Hver andelseier vil få tildelt □n garasjeplass. Garasjeprosjektet skal finansieres med et større låneopptak, som vil fordeles på den enkelte andels fellesgjeld. Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder. Bod: Borettslaget disponerer en låsbar bod i kjeller og på loft, samt et avgrenset område på loft. Selskapet fester tomt av Sosialdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m 18.02.1948. Årlig kostnad kr 100,-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208760556
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	3 009 131,00

Innfrielsesdato:	28.02.2046
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: 5 321,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	699,00	
Trappevask	182,00	
Felleskostnader	4 440,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	722,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 846,-
Annen formue:	7 341,-
Gjeld:	115 512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208760556
Restsaldo:	128 060,37
Kapitalkostnader:	895,40
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 060,35,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Rogneby-Salomonsen pr. e-post: pernille.rogneby-salomonsen@obos.no eller telefon: 22 86 57 35.

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/Amalie Marie Jødal Goulignac, e-post: gaustadfunksjonarenes@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om

salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 109
GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 22:00 og lukker 11. juni kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/109

Det holdes også et frivillig møte 8. juni kl. 17:00 , i Det røde huset ved Øvre Sogn borettslag i Gaustadveien.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

HYBRID GENERALFORSAMLING OG INFORMASJON OM BEBOERMØTET
I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at borettslaget gjennomfører generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk beboermøte.

På det fysiske beboermøtet, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling, tidligere. Unntaket, er at vi kun skal igjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til Carl Fredrik på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet.

Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fattet.

Beboermøtet vil bestå av to deler.

I første del av møtet vil vi gjennomgå agendaen for årets generalforsamling. I den andre delen åpner vi for øvrige saker som er tatt opp i borettslaget - både av styret og av beboerne.

Vi ønsker alle beboere **hjertelig velkommen** til årets generalforsamling!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Bygging av garasjer, grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Med vennlig hilsen,
Styret i GAUSTADFUNKSJONÆRENES 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

Carl Fredrik Arntzen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jarle Kvile og Steffen Jevne er foreslått som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0109 Årsregnskap 2025.pdf
2. 109 Gaustadfunksjonærenes Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem for to år og to varamedlemmer for ett år.

Roller og kandidater

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

- Carl Fredrik Arntzen

  Carl Fredrik har vært ekstern styremedlem siden ekstraordinær generalforsamling i februar 2026. Samarbeidet i styret har fungert utmerket og han stiller til gjenvalg, mot et avtalt månedlig honorar på kr 3500.

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

- Carla Schenker
- Joakim Lunde

Sak 7

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:

- Amalie Marie Jødal Goulignac

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

- Erlend Bjerkely Hoff

Sak 8

Bygging av garasjer, grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den nåværende situasjonen vedrørende garasjeanlegget til Gaustadfunksjonærenes Borettslag er at deler av dette annekset er plassert på tomtearealet til Søsterhaugens Borettslag. Tilsvarende er deler av garasjeanlegget til Søsterhaugens Borettslag plassert på tomtearealet til Gaustadfunksjonærenes Borettslag. I forbindelse med at Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal bygge nye garasjer er det foreslått en grensejustering som innebærer et bytte av arealer i henhold til sakstegning "Skisse grensejustering". Grensejusteringen vil innebære en arealoverføring av omtrent 120 m² fra Gaustadfunksjonærenes Borettslag til Søsterhaugens Borettslag, og en arealoverføring av 98 m² fra Søsterhaugens Borettslag til Gaustadfunksjonærenes Borettslag. Gaustadfunksjonærenes Borettslags nye garasjeanlegg skal bygges i henhold til saksdokumenter "Skisse garasjer", "Utsnitt utenomhusplan", og "Utsnitt fra 3D-modell". Det skal tas opp et lån for å dekke alle kostnader, og det er estimert en økning i felleskostnadene på 13%. Det skal legges sedumtak på alle garasjene. Bak garasjene ved GV 15 vil det plantes busker langs med tomtegrensen, innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr.

Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden. Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

Styret er ved utsending av innkalling ikke kjent med resultatet av generalforsamlingen i Søsterhaugen Brl.

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

Forslag til vedtak

1. Styret får fullmakt til å gjennomføre en formell grensejustering/arealoverføring mellom Gaustadfunksjonærenes Borettslag og Søsterhaugen Borettslag ved rekvisjon av oppmålingsforretning. 2. Arealene som byttes skal være et bytte av maksimalt 30 m² i Søsterhaugens favør. 3. Kostnadene forbundet med grensejusteringen dekkes av Gaustadfunksjonærenes Borettslag. 4. Styret får fullmakt til å igangsette garasjearbeider med 24 garasjer, med en kostnadsramme på 6,15MNOK, inkludert avsetning for usikre kostnader.5. Det skal legges sedumtak på alle garasjene. 6. Av de 6,15MNOK som er bevilget til garasjeprosjektet, skal inntil 100 000 kr brukes på ny beplatning ved garasjene synlig for Søsterhaugen. 7. Styret får fullmakt til å signere på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden. 8. Styret får fullmakt til å signere på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

Vedlegg

3. Budsjett garasjer.pdf

4. A 250-01 SKISSE GRENSEJUSTERING_2026_0513.pdf

5. A 250-02_SKISSE_UTSNITT UTOMHUSPLAN_2025_0513.pdf

6. Utsnitt fra 3D-modellen 2026_0513.pdf

7. A 250-03 Fugleperspektiv_sedum på garasjetak (1).pdf

8. T-224637 ByggA revB.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning er utarbeidet for å gi beboerne et samlet innblikk i styrets arbeid, prioriteringer og utviklingen i borettslaget gjennom året. Rapporten skal belyse hvilke utfordringer styret har stått overfor, hvilke tiltak som er gjennomført, samt status for pågående prosjekter og økonomi. Beretningen er ment å bidra til åpenhet rundt styrets arbeid og gi grunnlag for behandling av saker på årsmøtet.

Styret består av Amalie, Erlend og Carl Fredrik, med Carla og Joakim som varamedlemmer. Styret har gjennomført syv offisielle styremøter siden de tiltrådte, og har i tillegg hatt løpende dialog om drift og pågående saker, en rekke møter og korrespondanse med eksterne leverandører samt Søsterhauhaugen borettslag. Det har også blitt publisert månedlige oppdateringer på Vibbo for å gi beboerne innblikk i styrets arbeid og utviklingen i borettslaget.

Styret inntrådte 12. februar i en periode hvor borettslaget befant seg i en krevende situasjon med ubetalte regninger hvor flere var om lag en måned etter forfall, uten midler på konto for å dekke kortsiktige fordringer, større påløpte kostnader for konsulentbistand samt en kontrakstbruddsituasjon med entreprenør. Det forrige styret valgte å trekke seg midt i sin periode som følge av manglende oppslutning rundt riving og etablering av parkeringsplasser for beboerne. Ettersom kontrakt allerede var signert, fremmet entreprenøren Steinbakken et rettmessig krav på 347 000 kroner for å dekke tapte inntekter.

Styret brukte store deler av februar på å sette seg inn i garasjeprosjektet, inkludert historikk, utført arbeid, dialog og kontraktsforhold med Steinbakken. All pågående fakturering for prosjektledelse utført av USBL ble stanset. Det ble deretter opprettet direkte dialog med Steinbakken, og styret fikk etter hvert på plass en avtale der kravet fra entreprenøren kunne innvilges som rabatt på fremtidige garasjearbeider, forutsatt utførelse i 2026. Dette var en positiv utvikling som ga styret motivasjon til å arbeide videre for å realisere garasjeprosjektet så raskt som mulig. Arbeidet innebar også etablering av dialog med naboborettslaget.

Parallelt med garasjeprosjektet arbeidet styret med å få kontroll over kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Borettslaget hadde over lengre tid brukt mer midler enn økonomien tillot, og en forholdsvis stor buffer av oppsparte reserver var brukt opp i tillegg til at husleien var økt betydelig de senere årene. Kostnader fra OBOS var også betydelige som følge av flere ekstraordinære generalforsamlinger og juridiske vurderinger gjort av tidligere styre.

Eksisterende lån ble slått sammen, refinansiert og økt for å dekke fakturaen fra Steinbakken. Det ble hentet inn nye tilbud på trappevask, og ny avtale ble igangsatt i mars med gode resultater. Norgespris på strøm ble bestilt kort tid etter at styret tiltrådte, noe som ga umiddelbare besparelser. Forsikringsavtalene ble gjennomgått på nytt, og ny avtale med Gjensidige gir over 10 000 kroner i årlig besparelse. Det ble også redusert søppelkassevolum etter observasjoner om at kun én søppelkasse jevnlig var i bruk, mens den andre i liten grad ble tømt (med betydelige besparelser). Gaustad Kabellag har også forhandlet frem en ny avtale for wifi og bredbånd, hvor et av styremedlemmene har deltatt i prosessen på vegne av borettslaget. Avtalen for grøntskjøtsel er erstattet med et mer kostnadsbesparende prøveprosjekt med robotgressklipper. Det er også bestilt abonnement på henting av hageavfall, hvor to søppelkasser skal tømmes månedlig av Oslo Renovasjon. Målet er å legge til rette for mer kontinuerlig hagearbeid blant beboerne.

Styret har videre utarbeidet et internkontrollsystem for elanlegget, som tidligere ikke eksisterte. Systemet ble godkjent av Elvia under tilsynet som gjennomført i slutten av april. Elkontrollen avdekket derimot enkelte mangler i fellesområdene. Det er innhentet tilbud på utbedring, samt innhentet tilbud på serviceavtale med elektriker som skal gi gunstigere priser både for borettslaget og beboerne. Styret arbeider også med å oppdatere borettslagets brannvernkonsept.

Når det gjelder vedlikehold, ble det reist spørsmål om behov for akutte tiltak på takene. Det ble gjennomført befaringer og innhentet tilbud på takutskiftning, som foreløpig er planlagt innenfor en femårsperiode.

Energikartlegging av bygningsmassen viser generelt god standard, og det ble anbefalt få tiltak knyttet til energibesparelse. Utskifting av vinduer vil imidlertid bli aktuelt på sikt, og det vil da kunne være mulig å søke støtte fra Enova, ettersom energikartleggingsrapporten dokumenterte at tiltaket kan gi en energibesparelse på over 10 %.

Dugnad ble gjennomført i slutten av april med god innsats fra beboerne, og med opprydding og vedlikehold av fellesområdene. Dette er viktig både for trivsel og brannsikkerhet.

Den siste tiden har styret også fått betydelig bedre kontroll over økonomi og likviditet. Dette gjør det mulig å planlegge for nødvendige vedlikeholdsarbeider som bør gjennomføres i tiden fremover.

Garasjeprosjektet har vært en av de mest tidkrevende sakene for styret siden de tok over. Det har vært kontinuerlig dialog med styret i Søsterhaugen, samt deltakelse på informasjonsmøter med deres beboere.

Det er hentet inn og forhandlet tilbud fra både Igland Garasjene og Karlshusgarasjene. Styret har også vurdert ulike løsninger for elbillading med mål om å sikre lavest mulig kostnad for beboerne, samtidig som det opprettholdes god kvalitet og driftssikkerhet. Det er søkt støtte fra Oslo kommune og OBOS til etablering av elbil-ladeinfrastruktur, og borettslaget har fått innvilget støtte fra begge tilskudsordninger. I garasjeprosjektet har det kommet et viktig gjennombrudd ved at naboene skal stemme over forslag om å gi tillatelse til bygging av garasjer og nødvendig grensejustering. Styret i Søsterhaugen har vært svært positive til løsningen som er lagt frem.

Neste steg blir behandling av garasjeplanene på borettslagets generalforsamling

GAUSTADFUNKSJONÆRENES B/L
ORG.NR. 948632047, KLIENTNR. 109

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**183 456**	**285 648**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 310	-12 023
Tilbakeføring av avskrivning		0	15 399
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-103 561	-104 169
Innsk. øremerk. bankkto		-1 242	-1 398
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-77 493**	**-102 191**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**105 963**	**183 456**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		184 774	243 943
Kortsiktig gjeld		-78 811	-60 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**105 963**	**183 456**

GAUSTADFUNKSJONÆRENES B/L
ORG.NR. 948632047, KLIENTNR. 109

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 474 244	1 334 917	1 456 000	1 506 000
Andre inntekter		0	0	10 600 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 474 244**	**1 334 917**	**12 056 000**	**1 506 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		0	-15 399	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 250	-10 500	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-56 935	-54 745	-59 000	-61 655
Konsulenthonorar		-299 247	-39 292	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-64 412	-211 084	-10 684 000	-97 500
Forsikringer		-145 993	-117 756	-132 000	-157 840
Festeavgift		-100	0	-100	-100
Kommunale avgifter	7	-326 461	-299 814	-339 500	-356 249
Energi/fyring	8	-26 143	-36 386	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 000	-144 000	-161 000	-165 830
Andre driftskostnader	9	-157 014	-193 682	-186 500	-141 710
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 303 015**	**-1 191 118**	**-11 728 600**	**-1 147 624**
DRIFTSRESULTAT		**171 229**	**143 799**	**327 400**	**358 376**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 963	17 004	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-160 882	-172 826	-165 000	-145 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-143 919**	**-155 822**	**-155 000**	**-135 000**
ÅRSRESULTAT		**27 310**	**-12 023**	**172 400**	**223 376**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-12 023
Til opptjent egenkapital:	27 310	0

GAUSTADFUNKSJONÆRENES B/L
ORG.NR. 948632047, KLIENTNR. 109

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 266 060	6 266 060
Andre varige driftsmidler	13	39 201	39 201
Aksjer og andeler	14	4 800	4 800
Øremerkede bankinnskudd		52 247	43 445
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 362 308**	**6 353 506**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		94 769	80 926
Driftskonto OBOS-banken		40 309	52 881
Sparekonto OBOS-banken		49 696	110 137
SUM OMLØPSMIDLER		**184 774**	**243 943**
SUM EIENDELER		**6 547 082**	**6 597 449**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		3 648 590	3 621 280
SUM EGENKAPITAL		**3 650 990**	**3 623 680**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 713 385	2 816 946
Borettsinnskudd	16	55 200	55 200
Annen langsiktig gjeld		48 696	41 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 817 281**	**2 913 282**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 005	57 548
Påløpte renter		806	922
Annen kortsiktig gjeld		0	2 017
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 811**	**60 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 547 082**	**6 597 449**
Pantstillelse	17	4 055 200	4 405 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Gaustadfunksjonærenes B/l

Amalie Marie Jødal Goulignac | Erlend Bjerkely Hoff | Carl Fredrik Frog Arntzen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 217 329
Balkong	201 312
Garasje	1 170
Trappevask	52 416
Korreksjon tidl. år	2 017
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 474 244**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 250**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 072
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-64 412**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-229 284
Feie- og tilsynsgebyr	-5 832
Renovasjonsgebyr	-91 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-326 461**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 143
SUM ENERGI / FYRING	**-26 143**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-23 311
Vakthold	-40 592
Renhold ved firmaer	-44 705
Snørydding	-39 642
Andre driftskostnader	-590
Andre kontorkostnader	-332
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 014**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	12 775
Renter av driftskonto i OBOS-banken	387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 801
SUM FINANSINNTEKTER	**16 963**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-160 882
SUM FINANSKOSTNADER	**-160 882**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1948	1 012 700

Oppskrevet 1972		770 700
Rehabilitering av balkonger 2010-2011		823 560
Tilgang 1990		3 659 100
SUM BYGNINGER		**6 266 060**

Eiendommen er bygslet fra Gaustad Sykehus/statsbygg i 99år fra 06.08.1947
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Kostpris	46 200	
Avskrevet tidligere	-46 199	
		1
Innskudd garasje		
Tilgang 1995	10 000	
		10 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963	2 200	
Tilgang 1990	10 000	
Tilgang 1998	10 000	
		22 200
Garasje borettslaget		
Tilgang 1990	7 000	
		7 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**39 200**

NOTE 14
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Balanseført verdi: 4 800

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt tidligere	38 015	
Nedbetalt i år	17 192	
		-294 793
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2015	-2 604 024	
Nedbetalt tidligere	99 063	
Nedbetalt i år	86 369	
		-2 418 592
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 713 385**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-55 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-55 200**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	2 713 385
TOTALT	**2 768 585**

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

Bygninger	6 266 060
	6 266 060

Til generalforsamlingen i Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

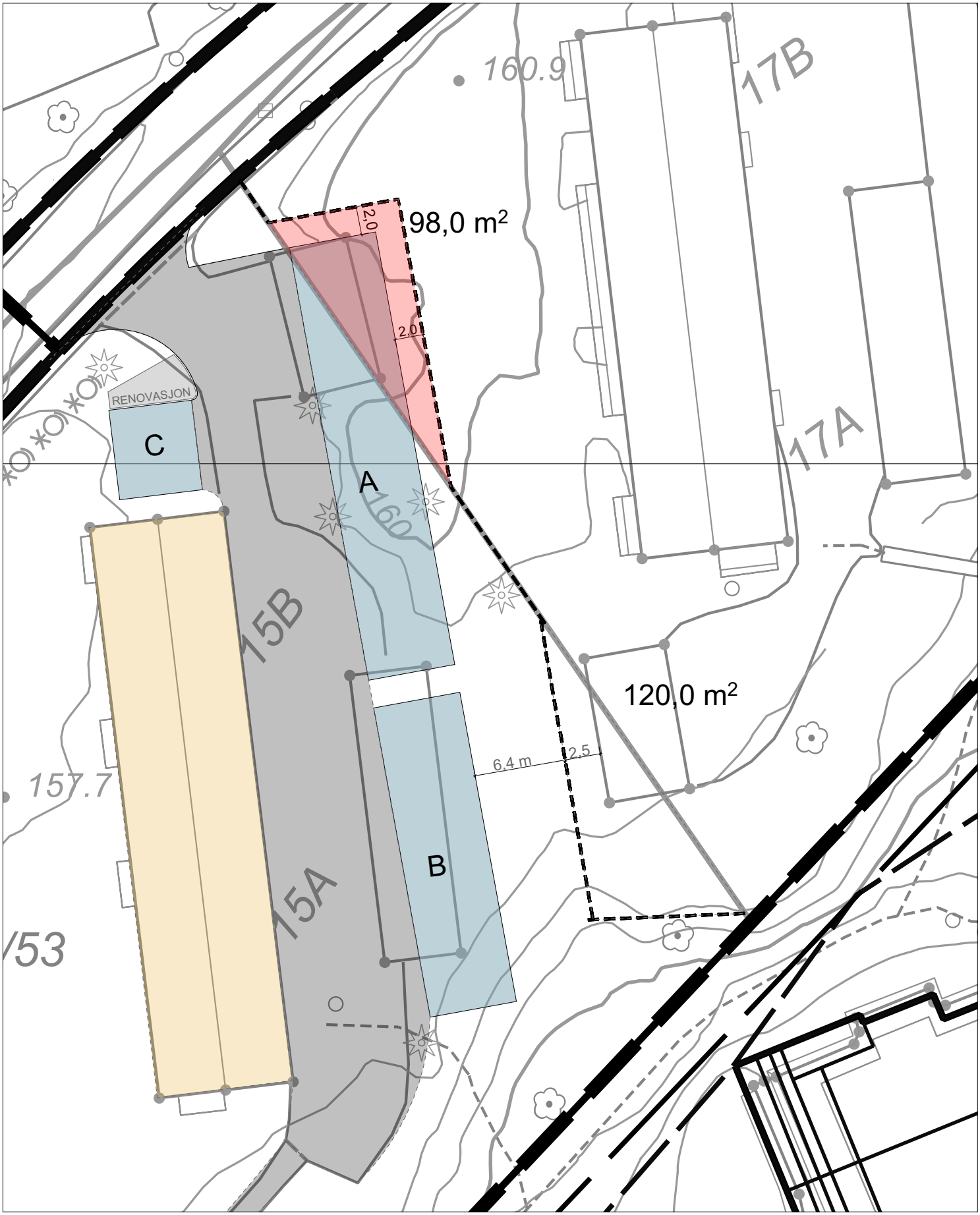
Oslo, 4. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Budsjett garasjer uten sykkelbod

Hovedtilbud entreprenør inkludert grunnarbeid og elektro	kr 4 270 000,00
Steinbakken - riving av eksisterende betong	kr 16 500,00
Steinbakken/oslo gartner - Fælling av store trær	kr 39 150,00
Steinbakken Graving til trafo + bakvegger 1,5m høye	kr 467 500,00
Sedumtak	kr 316 250,00
Ny beplantning bak garasjer	kr 100 000,00
Saksbehandling Oslo kommune, garasje + grensejustering	kr 50 000,00
Elvia anleggsbudsjett	kr 95 000,00
Elbilader i hver garasje	kr 319 000,00
Uforutsette kostnader, 10% overstigelse av kostnader	kr 567 340,00
Tilskudd Oslo kommune	-kr 50 000,00
Tilskudd OBOS	-kr 52 000,00
SUM	kr 6 138 740,00
SUM per beboer	kr 255 780,83



SKISSE GRENSEJUSTERING MELLOM
GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG OG SØSTERHAUGEN BORETTSLAG.

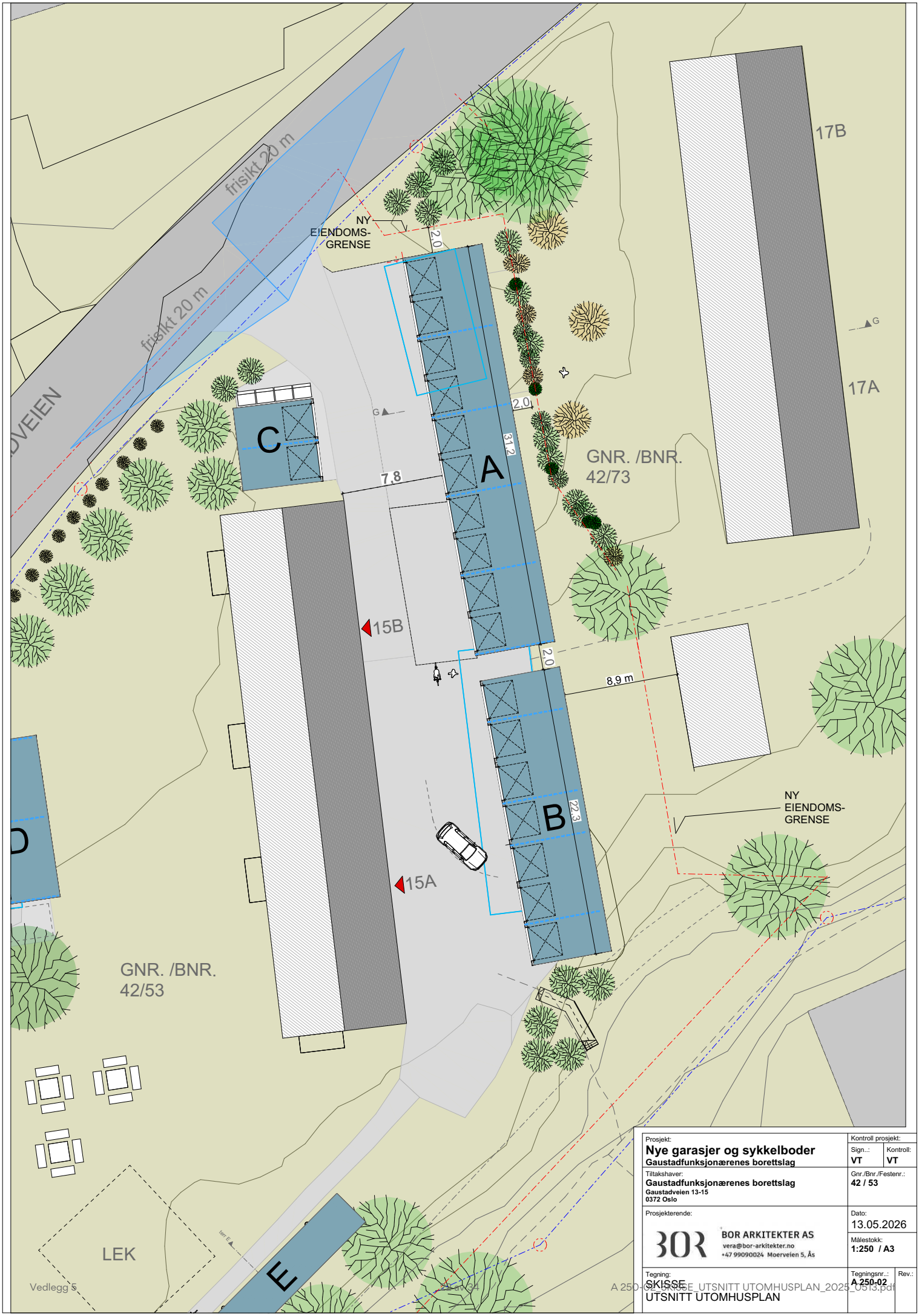
Skissen er kun en illustrasjon av størrelse på det areal det kan være aktuelt å utveksle. Mål og areal er veiledende.

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

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

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

Prosjekt: **Nye garasjer og sykkelboder** Gaustadfunksjonærenes borettslag	Kontroll prosjekt: Sign.: VT / Kontroll: VT
Tiltakshaver: **Gaustadfunksjonærenes borettslag** Gaustadveien 13-15 0372 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **42 / 53**
Prosjekterende: BOR ARKITEKTER AS vera@bor-arkitekter.no +47 99090024 Moerveien 5, Ås	Dato: 13.05.2026 / Målestokk: **1:250 / A3**
Tegning: Skisse grensejustering	Tegningsnr.: **A 250-01** / Rev.: A 250-01 SKISSE GRENSEJUSTERING_2026_0513.pdf



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

A 250-02_SKISSE_UTSNITT UTOMHUSPLAN_2025_0513.pdf

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



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



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



Uteområde for Søsterhaugen borettslag.
utsnitt fra modellen, sett ovenfra



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

Ås. 13.05.2026.

Vera Tesdal
Siv. Ark MNAL

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



Prosjekt: **Nye garasjer og sykkelboder** **Gaustadfunksjonærenes borettslag**	Kontroll prosjekt: Sign.: **VT**	Kontroll: **VT**
Tiltakshaver: **Gaustadfunksjonærenes borettslag** **Gaustadveien 13-15** **0372 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **42 / 53**	
Prosjekterende: BOR ARKITEKTER AS vera@bor-arkitekter.no +47 99090024 Moerveien 5, Ås	Dato: 10.05.2026 Målestokk: **/ A3**	
Tegning: UTSNITT UTOMHUSPLAN Fugleperspektiv_ sedum på garasjetak	Tegningsnr.: **A 250-03**	Rev.:

A 250-03 Fugleperspektiv_sedum på garasjetak (1).pdf

BYGG A



igland GARASJEN

Tiltakshaver: Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Kundenr: 879161

Konstruktør: Paulina

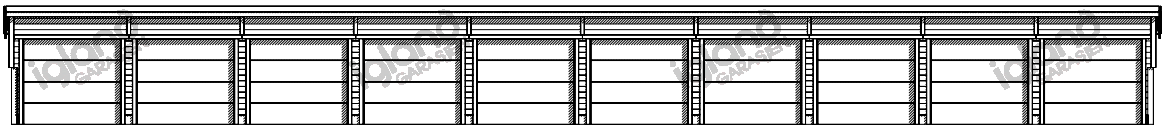
BYA= 190	BRA= 180.0	Ordrenr/tilbudsnr: 224637	Takvinkel: 5°	Dato: 26/05/2026
BYA er beregnet fra utvendig kledning		Målestokk: 1:--	Modell: ÅSTAK	Tegningsnr: 2246151
Gnr:	Bnr:		T-224637-2246151.pdf	

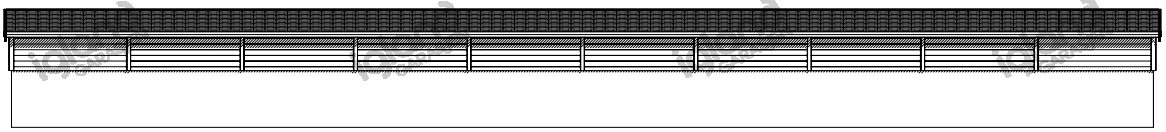
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overføres til andre. I motsatte fall vil ansvarsfraskrivelse bli gjort gjeldende.

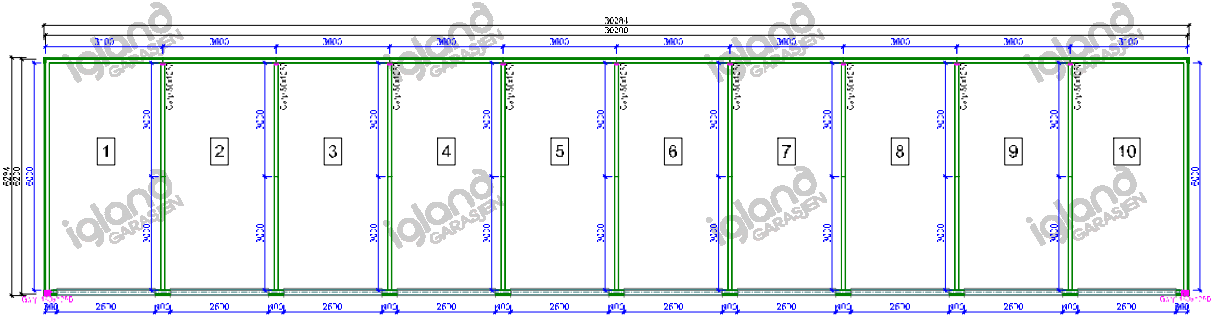
Tlf: 37 25 72 70
E-post: post@garasjen.no

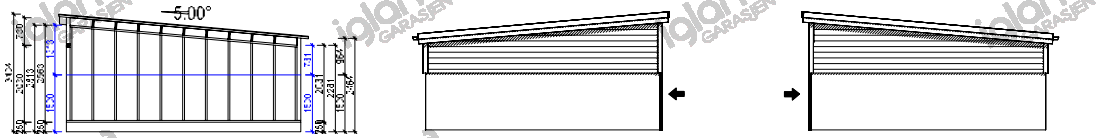
620 x 3020 cm

BYGG A





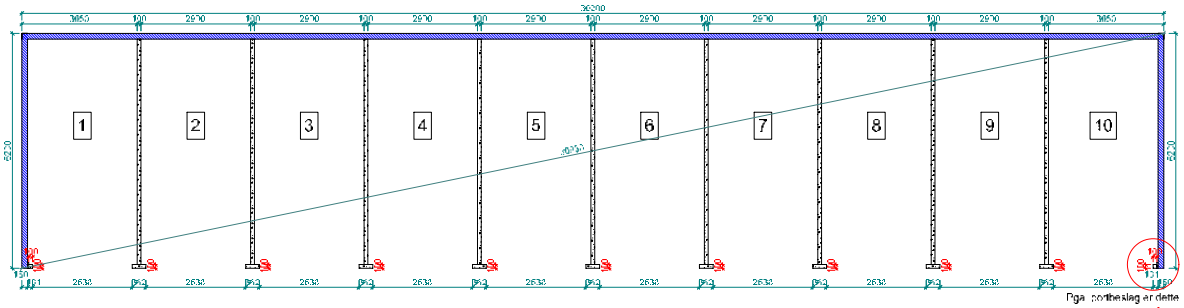




A3

igland GARASJEN	Gaustadfunksjonærenes Borettslag		
	879161		Paulina
BYA=190	BRA=180.0	224637	5°	26/05/2026
	1:100	ÅSTAK	T-224637	22461525

BYGG A



DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med det forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales at støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse i leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant! Fronthur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port)

NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

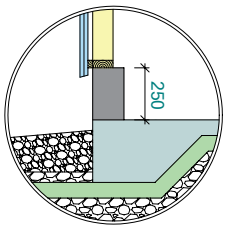
Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

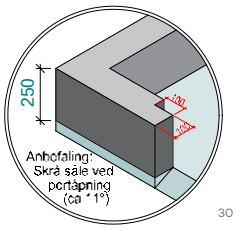
Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

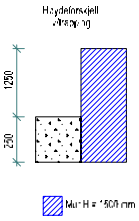
TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm

Snitt A



Detalj ved port





A3

igland GARASJEN

Gaustadfunksjonærenes Borettslag

879161

Paulina

BYA=190 | BRA=180.0

224637

5°

26/05/2026

1:100

ÅSTAK

T-22463722461528.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 109 **Selskapsnavn:** GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Carl Fredrik Arntzen er foreslått som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jarle Kvile og Steffen Jevne er foreslått som protokollvitner.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Carl Fredrik Arntzen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Carla Schenker

☐ Joakim Lunde

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Amalie Marie Jødal Goulignac

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Bjerkely Hoff

Sak 8 Bygging av garasjer, grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

1. Styret får fullmakt til å gjennomføre en formell grensejustering/arealoverføring mellom Gaustadfunksjonærenes Borettslag og Søsterhaugen Borettslag ved rekvisjon av oppmålingsforretning. 2. Arealene som byttes skal være et bytte av maksimalt 30 m² i Søsterhaugens favør. 3. Kostnadene forbundet med grensejusteringen dekkes av Gaustadfunksjonærenes Borettslag. 4. Styret får fullmakt til å igangsette garasjearbeider med 24 garasjer, med en kostnadsramme på 6,15MNOK, inkludert avsetning for usikre kostnader.5. Det skal legges sedumtak på alle garasjene. 6. Av de 6,15MNOK som er bevilget til garasjeprosjektet, skal inntil 100 000 kr brukes på ny beplatning ved garasjene synlig for Søsterhaugen. 7. Styret får fullmakt til å signere på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden. 8. Styret får fullmakt til å signere på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948632047
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. juni kl. 22:00 til 11. juni kl. 22:00 og møtet ble avholdt 8. juni 2026, i Det røde huset ved Øvre Sogn borettslag i Gaustadveien.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Carl Fredrik Arntzen er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jarle Kvile og Steffen Jevne er foreslått som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem for to år og to varamedlemmer for ett år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Carl Fredrik Arntzen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Fredrik Arntzen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Lunde (15 stemmer)
Carla Schenker (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Lunde
Carla Schenker

7. 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:
Amalie Marie Jødal Goulignac (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amalie Marie Jødal Goulignac

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Bjerkely Hoff (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Bjerkely Hoff

8. Bygging av garasjer, grensejustering og tillatelse til at naboene bygger nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen.

Den nåværende situasjonen vedrørende garasjeanlegget til Gaustadfunksjonærenes Borettslag er at deler av dette annekset er plassert på tomtearealet til Søsterhaugens Borettslag. Tilsvarende er deler av garasjeanlegget til Søsterhaugens Borettslag plassert på tomtearealet til Gaustadfunksjonærenes Borettslag. I forbindelse med at Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal bygge nye garasjer er det foreslått en grensejustering som innebærer et bytte av arealer i henhold til sakstegning "Skisse grensejustering". Grensejusteringen vil innebære en arealoverføring av omtrent 120 m² fra Gaustadfunksjonærenes Borettslag til Søsterhaugens Borettslag, og en arealoverføring av 98 m² fra Søsterhaugens Borettslag til Gaustadfunksjonærenes Borettslag. Gaustadfunksjonærenes Borettslags nye garasjeanlegg skal bygges i henhold til saksdokumenter "Skisse garasjer", "Utsnitt utenomhusplan", og "Utsnitt fra 3D-modell". Det skal tas opp et lån for å dekke alle kostnader, og det er estimert en økning i felleskostnadene på 13%. Det skal legges sedumtak på alle garasjene. Bak garasjene ved GV 15 vil det plantes busker langs med tomtegrensen, innenfor en kostnadsramme på 100 000 kr.

Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden. Gaustadfunskjonærenes Borettslag signerer på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

Styret er ved utsending av innkalling ikke kjent med resultatet av generalforsamlingen i Søsterhaugen Brl.

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

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret får fullmakt til å gjennomføre en formell grensejustering/arealoverføring mellom Gaustadfunksjonærenes Borettslag og Søsterhaugen Borettslag ved rekvisjon av oppmålingsforretning. 2. Arealene som byttes skal være et bytte av maksimalt 30 m² i Søsterhaugens favør. 3. Kostnadene forbundet med grensejusteringen dekkes av Gaustadfunksjonærenes Borettslag. 4. Styret får fullmakt til å igangsette garasjearbeider med 24 garasjer, med en kostnadsramme på 6,15MNOK, inkludert avsetning for usikre kostnader.5. Det skal legges sedumtak på alle garasjene. 6. Av de 6,15MNOK som er bevilget til garasjeprosjektet, skal inntil 100 000 kr brukes på ny beplatning ved garasjene synlig for Søsterhaugen. 7. Styret får fullmakt til å signere på samtykkeærklæring som gir Søsterhaugen Borettslag retten til å bygge garasjer innenfor 4-meters grensen i fremtiden. 8. Styret får fullmakt til å signere på samtykkeærklæring som beskytter Søsterhaugens interesser, iht erstatningsrettslige regler jf. naboloven.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Vedtekter

for Gaustadfunksjonærenes borettslag org nr 948 632 047

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.06.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling 13.06.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 22.11.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 30.11.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gaustadfunksjonærenes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å *forestå oppføringen av boligbygg på de arealer som er stillet til disposisjon av Sosialdepartementet på tidligere Gaustad Sykehus' grunn,* 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) Borettslaget 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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 andelseieren i borettslaget *forkjøpsrett* og dernest *personer som kan dokumentere at de er fast ansatt på Oslo universitetssykehus med tjenestested Gaustad sykehus i Sognsvannsveien* ved utløpet av fristen for å melde bruk av forkjøpsretten. Etter dette *har* de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, 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 sameierne ikke bor i boligen. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(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) Komfyrventilator med egen motor kan ikke monteres til kjøkkenavtrekk.

4-4 Parkeringsplasser og garasjer

(1) Borettslaget tilstreber at alle andeler skal ha tilgang til parkering på borettslagets tomt. Det forutsetter imidlertid nødvendige tillatelser mv fra offentlige myndigheter mht. økning av antall parkeringsplasser på borettslagets grunn. Det skal være tilrettelagt for elbilladestasjoner på borettslagets tomt i tråd med gjeldende lovgivning.

(2) Styret fastsetter hvilke parkeringsplasser som skal avsettes til beboerparkering og gjesteparkering. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt andelseiere uten garasje og besøkende.

(3) Alle andelseiere har bruksrett til én garasjeplass. Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de andelseierne som har bruksrett til garasjeplass (heretter «bruksrettshaverne»).

(4) Styret fører liste hvilken andel som er tilknyttet garasjeplassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer etter punkt 11- 1 (1), og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrettshaverne skal benytte garasje ved all parkering ut over kortvarige opphold.

(6) Bruksrett til garasje overføres/selges sammen med andelen den er knyttet til. Dersom bruksrettshaver ikke lenger ønsker å ha garasje kan garasjen, etter forutgående godkjenning fra styret, overføres til en annen andelseier. Ved flere interessenter er boansiennitet avgjørende.

(7) Bruksrettshaverne kan bytte garasjeplasser seg imellom. Styret skal varsles dersom bytte skjer, og oppdatere Vedlegg 1. Styret kan bestemme at andelseiere skal bytte tildelt garasjeplass dersom det foreligger saklig grunn.

(8) Garasjeplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(9) Det kreves inn en månedlig felleskostnad fra bruksrettshaver til garasje. Styret fastsetter beløpet, og kan endre beløpet med én måneds skriftlig varsel. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger e.l. dersom Generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

(10) Borettslagets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og området rundt, fordeles med lik andel per garasjeplass. Det gjelder f.eks. utskiftning av garasjeport, strømkostnader, renhold av garasjeanlegget og lignende.

(11) Utgifter og inntekter knyttet til garasjene føres i et separat regnskap.

(12) Bruksoverlating garasjeplasser
Borettslagets andelseiere har førsterett når garasjeplassene uten bruksrett, skal leies ut. Hvis ingen interne ønsker å leie, kan plassene leies ut eksternt. Oppsigelsestiden er 1 måned. Biler må være skiltet og kjørbare.

Andelseiere med bruksrett til én garasjeplass, kan velge å leie ut denne garasjeplassen til eksterne, etter å ha varslet og fått samtykke fra borettslaget. Søknad sendes styret for godkjenning. Søknadsskjema foreligger på Vibbo.

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.

(9) Andelseieren med bruksrett til garasje har ansvaret for at garasjeplassen tilhørende leiligheten holdes i forsvarlig stand. Det omfatter blant annet løpende vedlikehold av overflater og installasjoner som garasjeporten (innvendig og utvendig), garasjeplassen, garasjegulv, skillevegger, himlingsplater, innvendig belysning, eventuelle hyller og lignende.

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) Borettslaget skal holde garasjebygningen og parkeringsområdet i forsvarlig stand. Borettslaget har ansvaret for utvendig vedlikehold av garasjene, garasjeporter og området rundt, så langt plikten ikke ligger på andelseierne etter pkt. 5-1 (9). Det omfatter blant annet nødvendig utskiftning av utvendig fasade, tak og garasjeporter. I tillegg omfattes nødvendig utvendig asfaltering, snøbrøyting, strøing, lyssetting og lignende.

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.

(2) 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.

(3) 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 to andre medlemmer med 1-2 varamedlem. Gaustad Sykehus v/direktøren har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder **er 1 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 boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegat og varadelegert til styret i Gaustad Kabelselskap gjennomføres hhv. hvert annet år og hvert år av generalforsamlingen.

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.

VEDLEGG 1 GAUSTADFUNKSJONÆRENES B/L

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER

à jour pr: 22.11.2022

Leil.nr.	Andel	Bruksrett til garasje nr.	Merknad
302	18	1	
102	2	2	
203	11	3	
202	10	4	
204	12	5	
307	23	6	
301	17	7	
	Borettslaget	8	
305	21	9	
	Borettslaget	10	
107	7	11	
	Borettslaget	12	
308	24	13	
	Borettslaget	14	
106	6	15	
206	14	16	
	Borettslaget	17	

HUSORDENSREGLER FOR GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

April 2020

Innledning

Formålet med og virkningen av husordensreglene

Husordensreglene er viktige, men kan aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et borettslag skal bli et bra sted å bo. Noen av reglene kan kanskje synes selvsagte. De er likevel tatt med. Det er et mål å strekke seg mot å gjøre dem overflødige.

Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i borettslaget. Siden vi bor såpass tett innpå hverandre, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Dette betyr at vi må legge mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men det betyr også at vi må tåle å høre mer av utelek og naboer. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar dette opp direkte på en skvær og real måte, fremfor å trekke inn styret før dette er nødvendig. Å forhåndsvarsle naboer når du skal ha fest/selskap er godt naboskap.

Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter.

Borettslaget arrangerer en årlig vår-dugnad som alle beboere oppfordres til å delta på. Enhver bidrar etter evne. Felles ansvar gir godt fellesskap, og vi blir bedre kjent med hverandre.

Andelseieren/leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Innhold

1. Tekniske instrukser 3
A) Søppelordningen 3
B) Bruk av sanitæranleggene 3
C) Ventilasjon 3
D) Fellesvaskeri 3
E) Vedlikehold av brannvernutstyr 3
F) Forsikring 3
2. Ro i leiligheten 4
3. Trappeoppgangene - renhold/orden 4
4. Tørking/lufting av tøy 5
5. Bruk av felles uteområder 5
6. Kjeller og fellesrom 5
7. Parkering/garasjeanlegget 5
8. Grilling i friluft 6
9. Dyrehold 6
10. Framleie av leiligheten 6
11. Henvendelser til styret i borettslaget 7
12. Opprykksregler for ledigmeldte leiligheter 7
13. Endring av husordensreglene 7
14. Pålegg/rundskriv fra styret 7
Vedlegg 1 8
ERKLÆRING OM DYREHOLD 8
Vedlegg 2 9
RETNINGSLINJER FOR BRUK AV VASKERIET I GAUSTADVEIEN 13 A, GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG. 9

1. Tekniske instrukser

A) Søppelordningen

Søppelbeholderne er beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Søppelbeholderne skal ikke fylles mer enn at de kan lukkes, som regel er det alltid kapasitet i én av borettslagets søppelbeholdere. Fuktig avfall skal pakkes inn. Luktende avfall skal pakkes godt inn.

Det er forbudt å kaste elektrisk avfall, plantevernmiddel, kvikksølvtermometer, flytende, etsende, brannfarlig eller eksplosjonsfarlig avfall i søppelbeholderne. Det
gjelder også batterier og malingsbokser.

Kommunen har egne avfallspunkt for glass, metall, spesialavfall og elektrisk avfall som skal benyttes. Større avfall må leveres til gjenvinningsstasjon.

B) Bruk av sanitæranleggene

Bleier, tamponger o.l. skal ikke kastes i klosettet. Det må ikke tømmes kjemikalier eller annet spesialavfall i klosettet. Alle må vite hvor vannstoppekranen i leiligheten befinner seg, og alle skal også vite hvor hovedvannstoppekranen i blokka er. Skader som skyldes uforsiktig omgang med vann kan ikke uten videre forventes dekket av borettslagets forsikring.

C) Ventilasjon

Ventilasjonsviften på badet skal alltid være åpen og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggtekniske årsaker.

Komfyrventilator med egen motor kan ikke monteres til kjøkkenavtrekk.

D) Fellesvaskeri

Egen instruks for bruk av vaskeriet finnes i vaskeriet.

E) Vedlikehold av brannvernutstyr

Det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde leilighetens brannslukkings-apparat, brannalarmer og annet brannvernutstyr. Det er også andelseiers ansvar å påse at slikt utstyr erstattes løpende når det faller for levetiden. Det er svært viktig at dette overholdes.

F) Forsikring

Borettslaget har forsikret bygningene gjennom en fellesforsikring som dekker bygningsmassen, men ikke innbo.

Det er den enkelte andelseiers ansvar å tegne innbo- og løsøreforsikring. Det er viktig at forsikringen er i orden.

2. Ro i leiligheten

Spesielt gjelder følgende:

Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 hverdager og til kl. 09.00 lørdager, søndager og helligdager.

Spesielt støyende virksomhet (f.eks. drilling, snekring) skal ikke forekomme etter kl. 20.00 og ikke på søndager og helligdager. Ved sang- og musikkøving bør det vises rimelig hensyn til naboene.

Dersom man planlegger virksomhet som forventes å medføre mer støy enn vanlig (drilling/snekring/fest), skal naboene varsles om dette på forhånd. Dette gjelder også oppussing.

3. Trappeoppgangene - renhold/orden

Inngangspartiet og trappeoppgangene er besøkendes førsteinntrykk, og vi er opptatt av at det holdes rent og pent. Det skal være ryddig og pent utenfor den enkelte inngangsdør. Samtidig er det hyggelig om beboere i oppgangene går sammen og gir liv til inngangspartiene og oppgangene ved å pynte med for eksempel blomster.

Ved flytting eller oppussing skal vegger, rekkverk og gulv beskyttes med dekkepapp og tepper for å beskytte oppgangene. Leilighetsdøren skal være lukket ved støvende arbeid. Smuss og nedstøving av oppgangene etter aktiviteter som flytting, oppussing og transport av sykler skal reingjøres av den enkelte beboer. Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som måtte oppstå i oppgangene i forbindelse med slik aktivitet, og borettslaget vil utbedre eventuelle skader eller smuss for den ansvarlige andelseiers regning.

Trappeoppgangene vaskes ukentlig av innleid firma.

Spesielt gjelder følgende:

Oppgangene er også nødutgang og skal holdes fri i tilfelle brann eller behov for ambulanse.

Det er tillatt med én barnevogn i inngangspartiet for kort tidsrom, men beboerne oppfordres til å bruke kjellerhalsen for kortere tidsrom.

Øvrige barnevogner og annet utstyr (ski/kjelker m.m.)
skal tas ned i kjelleren. Dette gjelder også sparkesykler.

Lading av el- og sparkesykkel er forbudt i oppgangen, loft- og kjeller på grunn av brannfare. Slik lading skal foregå ute eller i egen leilighet og produsentens anbefalinger om tilsyn under lading skal følges.

Sykler skal stå i sykkelboden i kjelleren, tidligere søppelsjaktrom.
Søppel bæres direkte fra leiligheten til søppelbeholder og
plasseres ikke i trappeoppgangen.
Lofts- og kjellerdør skal være låst til enhver tid.

4. Tørking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

5. Bruk av felles uteområder

Borettslagets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle. Det må tas tilbørlig hensyn til naboer og medbeboere.

Grøntanlegget med beplantning er et felles gode og må vernes spesielt. Alle beboere må bidra til å holde dette i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades.
Retningslinjer for trær i det opparbeidede uteanlegget og i skråningen:
Trær skal i utgangspunktet felles hvis de er døende og dersom nedfall av grener etc. kan utgjøre en fare. Alle trær i uteanlegget som må felles, bør vurderes erstattet med nye. I skråningen er det tilstrekkelig med naturlig tilvekst.

Store trær i uteanlegget (stammeomkrets >100 cm målt 50 cm over bakken) kan kun fjernes etter styrevedtak.
Trerekka langs veien skal bevares, men må samtidig trimmes slik at den ikke kommer i konflikt med trafikk på vei og fortau eller trafikale siktlinjer.

Skråningen er et naturområde med betydning for biologisk mangfold og skal framstå som frisk skog. Store, friske trær med stammeomkrets >75 cm skal bevares. Mindre kratt kan ved behov tynnes. Døde trær skal bli liggende for å gi voksested for insekter.
Lek på plenen er tillatt.

6. Kjeller og fellesrom

Fellesrom i kjelleren skal ikke brukes som unødvendig lagerplass, men fortrinnsvis være oppbevaringsplass for hagemøbler, sykler, leker, kjelker o.l. Gjenstandene bør navnsettes.

7. Parkering/garasjeanlegget

Beboere med garasje henstilles til å bruke garasjen.
Tilgjengelig parkeringsareal er for korttidsparkering og gjesteparkering.

På borettslagets arealer er det ikke tillatt å la bilen gå på tomgang. Beboere oppfordres til å være særlig oppmerksomme på dette i forbindelse med inn- og utkjøring av garasjene for å minimere belastningen for de som har leilighet nær garasjeanleggene.
Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlig og/eller etsende væsker i garasjene (jf. brannvernloven).
Mindre reparasjoner, uten oljesøl, og vask av bil kan foretas på tilgjengelig uteareal.
Fellesgarasje/redskapsbod ved 15A benyttes til oppbevaring av utstyr til felles-anlegget.
Kun Gaustadfunksjonærenes borettslag eller andelseiere i Gaustadfunksjonærenes borettslag kan stå som eier av en garasje. En andelseier kan ikke stå som eier av flere garasjer.
Fremleie av garasje kan kun skje til beboer i borettslaget, i en andel som ikke allerede ved eie- eller leieforhold disponerer garasje på borettslagets område.

8. Grilling i friluft

Grilling med kull på veranda er forbudt. Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Det må tas hensyn til brannfaren.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene i borettslaget å eie hund/katt. Beboere forplikter seg til å følge borettslagets erklæring om dyrehold. Disse er en del av husordensreglene.

Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Evt. skade dyrene måtte påføre borettslagets eiendom dekkes helt av dyreeieren (andelseieren).

Etter søknad til styret tillattes katteluke i verandadøren. Ved salg av boenheten skal verandadøren tilbakestilles dersom katteluke er montert.

10. Framleie av leiligheten

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen framleietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt.
OBOS skjema for søknad om framleie bør benyttes. Tid for framleie er vanligvis ett år av gangen, inntil to år. Utover dette vil styret kunne gi dispensasjon f.eks. ved slektskap/familiære forhold, ved flytting til sykehjem/aldershjem, eller beordring i tjeneste utenbys.
Andelseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten, også ved framleie.
Fra og med 1. januar 2020 er det tillat med korttidsutleie av boenheter i borettslaget. Kortidsutleie defineres som utleie under 30 dager. For korttidsutleie kan boenheten leies ut uten styrets

godkjennelse. Dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for beboere i borettslaget kan styret si opp utleieavtalen.

11. Henvendelser til styret i borettslaget

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.

12. Opprykksregler for ledigmeldte leiligheter

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet.

Ved lik ansiennitet blant søkere til ledigmeldt leilighet vil OBOS-ansiennitet avgjøre opprykk.

13. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av, eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Senere endringer av husordensreglene vedtas av styret.

14. Pålegg/rundskriv fra styret

Rundskriv/pålegg/oppslag fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene eller andre vedtak fattet på generalforsamlingen i borettslaget.

April 2020

Vedlegg 1

ERKLÆRING OM DYREHOLD

1. Alle hund-/katteeiere er forpliktet til å registrere sitt dyr med undertegning av dyreholdserklæring.

2. Det kan kun holdes ett dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover tre måneder. Avvik fra denne regel forutsetter særskilt begrunnet søknad til og godkjenning fra styret.

3. Hunden skal alltid føres i bånd og av en person som har full kontroll over den når den ferdes innenfor borettslagets område

4. Ved lufting av hund/katt skal man oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Det henstilles til alle eiere om å holde dyret borte fra barns sandkasser og andre lekeområder.

5. Eieren forplikter seg til umiddelbart å fjerne ekskrementer som hunden/katten legger fra seg på borettslagets område.

6. Eieren skal dressere sitt dyr så langt det med rimelighet er mulig, for å unngå sjenanse for naboene (f.eks. at hunden bråker når den er alene, at katten går inn til andre o.l.).

7. Eieren vedtar å være ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer innenfor borettslagets område, samt godtar at berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.

8. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som misligholdt leiekontrakt. Eieren kan av styret fratas retten til å holde husdyr ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen innen en måned. Etterkommes ikke en slik endelig avgjørelse, betraktes dette som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

9. Ved å undertegne denne dyreholdserklæring vedtar jeg/vi borettslagets regler og det offentliges vedtekter for hundehold således også på borettslagets område.

Erklæringen gjelder for: Hund/katt Rase: _____ Kjønn:_____

Navn: Farge: Født:

Gaustadfunksjonærenes borettslag, dato: _____

_____ underskrift
andelseier for styret

_____ eiers adresse og
telefon

Vedlegg 2

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV VASKERIET I GAUSTADVEIEN 13 A, GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG.

Vaskeriet er til disposisjon for andelseierne fra kl. 08.00 - 20.00 mandag - t.o.m. lørdag, dog ikke helligdager.

Retningslinjene for bruk av vaskemaskin og tørketrommel må følges.

Vaskeriet skal være ryddig og rengjort etter avsluttet bruk.

Dersom tørketrommel benyttes må strøm hentes fra varmtvannsbereder.

Tørking av tøy utendørs er tillatt alle dager, dog ikke på søndager og helligdager.

Når vaskeriet forlates, skal lys slukkes og dørene være låst.

April 2020

201

Dagbokført
4 MARS 1948

DAGB. NR. 2223/48
AKER

Stempelmrk. Kr. 25,—
Kassert den 4-3-48 av Bygdeinnen

Festekontrakt.

Sosialdepartementet bortfester herved av eiendommen Gaustad sykehus, gnr. 42 br.nr. 1 i Vestre Aker herred (Oslo by) til Aker Boligbyggelag - på vegne av et fremtidig datterselskap, Gaustad sykehus'borettslag - en parsell (byggetomt) på 7.313 m^2. Parsellens beliggenhet og grenser fremgår av kart- oppmålings- og skyddelingsforretning av 2. september 1947. Parsellen er skyldsatt til 22 øre og har ved tinglysing av 6.september 1947 fått bruksnr. 53.

Festetiden er 99 år.

Festeavgiften settes til kr. 1oo,- - kroneretthundre oo/1oo - pr. år og utbetales sykehuset forskuddsvis pr. 1. juli hvert år, første gang 1. juli 1948.

Festeren bærer alle med bortfestet forbundne omkostninger.

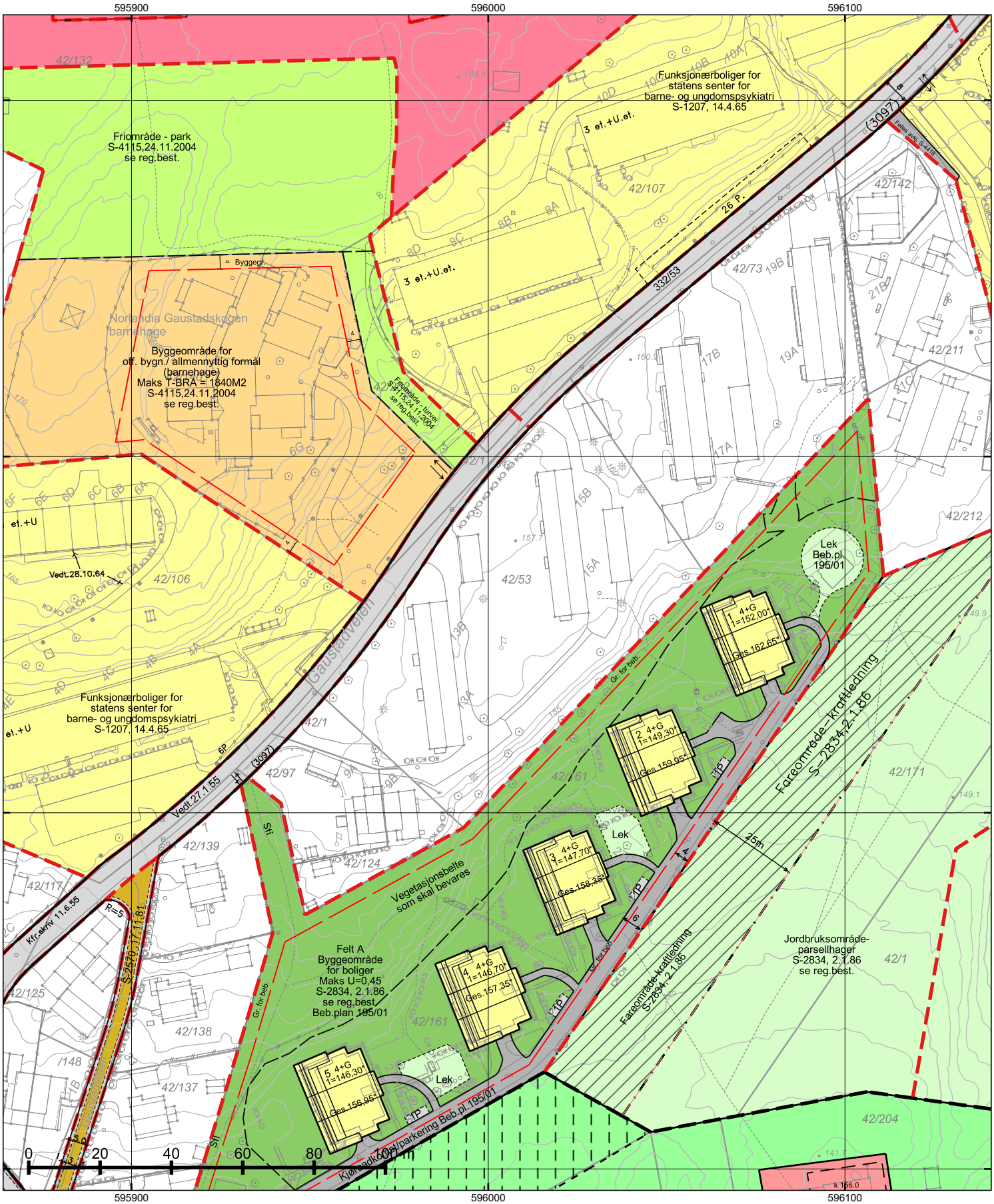
Forøvrig skjer bortfestet av parsellen på de vilkår som vedtektene for borettslaget fastsetter. Vedtektene skal godkjennes av sosialdepartementet.

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

GAUSTAD SYKEHUS 18/2 1948.

Arnm Pløgd

OVERLEGEN
GAUSTAD SYKEHUS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

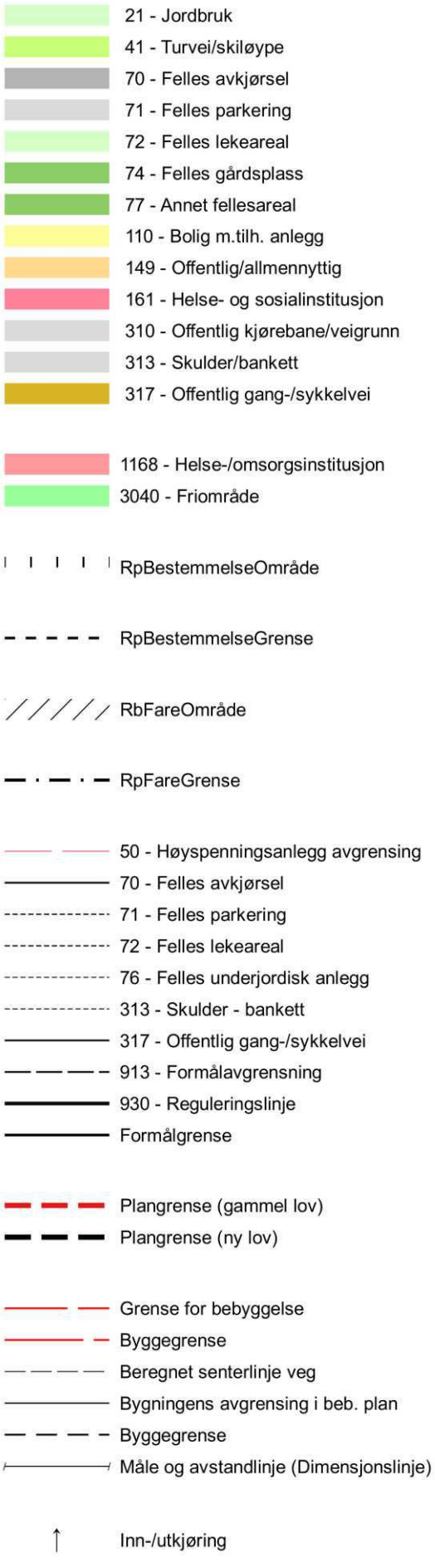
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

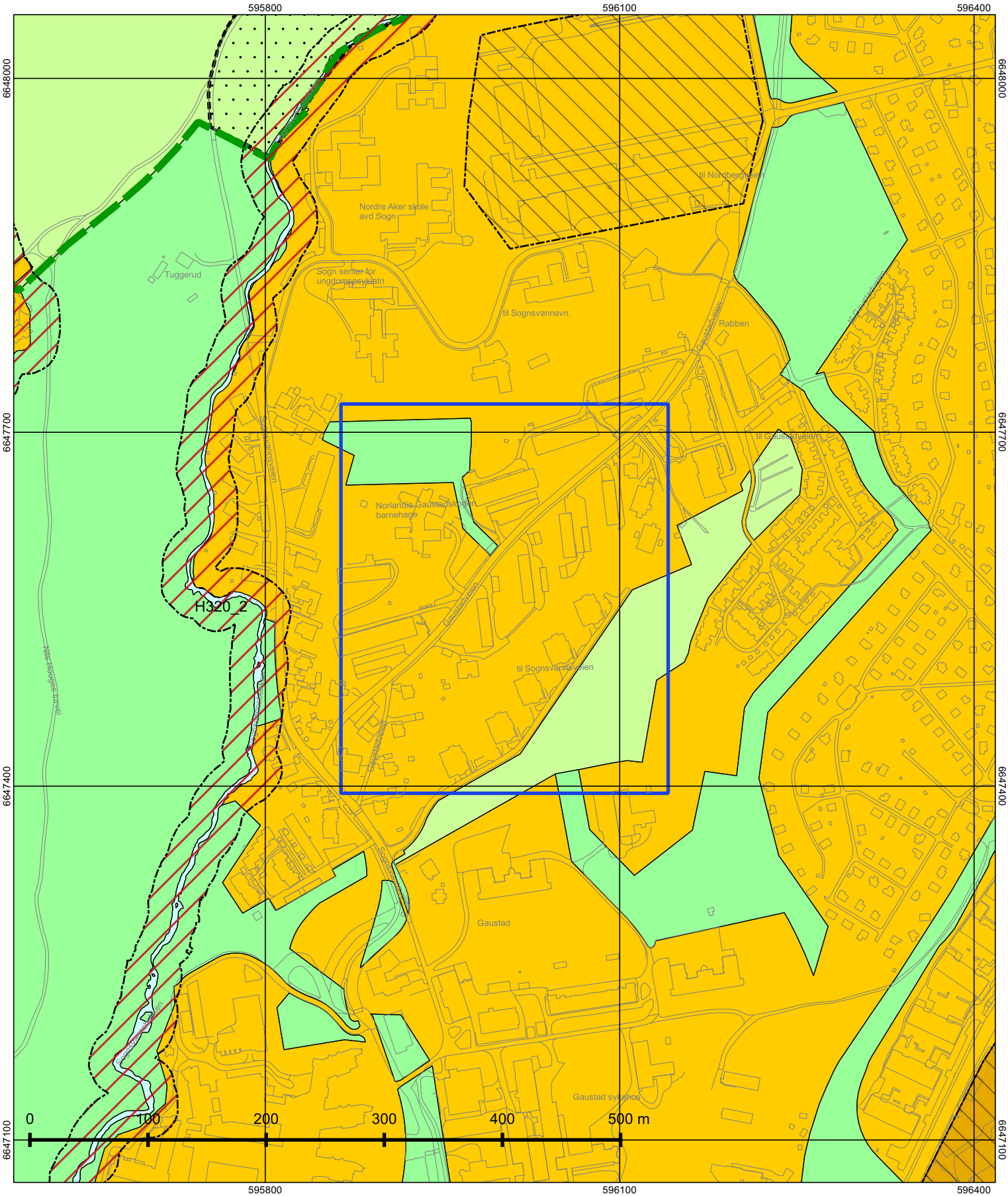
PlottID/Best.nr: 162432/ 86538974
Deres ref.:
Adresse: Gaustadveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/53

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: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162432/86538974
Deres ref.:

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

S-1207

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

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Oslo

V270155

Endring av reguleringsplan innrammet med rød strek.

V270155 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.01.1955

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195503121

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538974
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 42, BNR. 53.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 42, bnr. 53.

GNR. 42 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1947.

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

6852 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trevatnlokalet, Stll. 741 72 00

Melding om rettede mangler.

Adresse	Matr.nr.	Tlf.
42/1, blokk A. Geustadvn. 13.	42/1, blokk A. Geustadvn.13.	46/65-5.

Tiltakshaver

S. Sødegård,
Geustadvn. 13,
Geustad.

Ansvarshavende

Murm. John Andersen,
Korsgt. 22,
O s l o.

Dato 10/1-57. EØ.

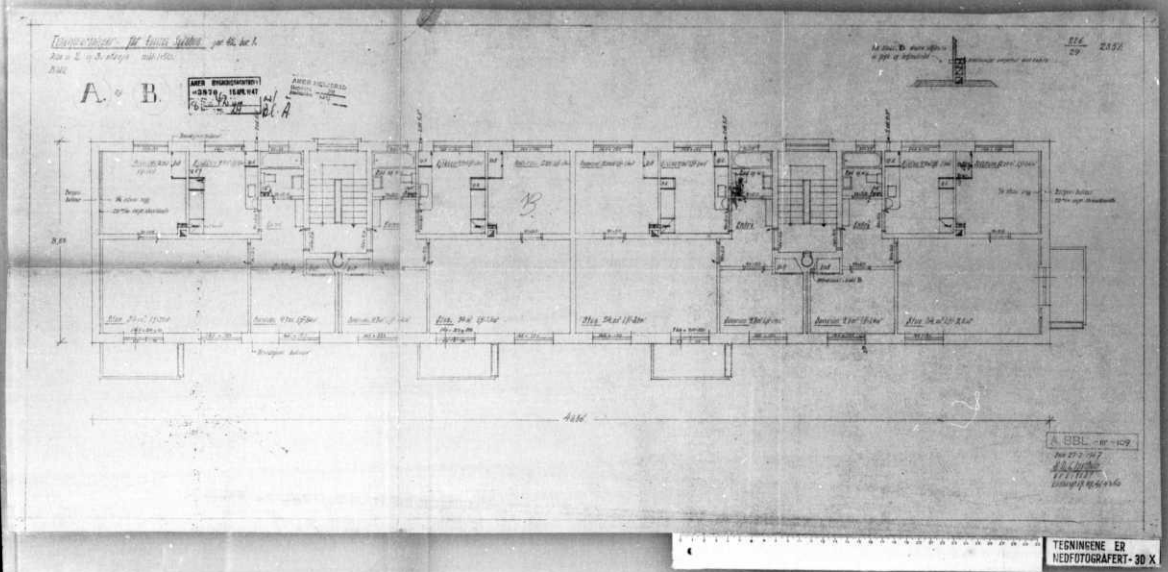
Det meddeles at mon ved siste befaringen den 10/7-53 ikke lot seg bevirke med hensyn til de byggetekniske forhold.
Ferdigattest vil imidlertid ikke kunne utstedes før vi har mottatt ferdigmelding fra:

- [ ] Vann- og kloakkvesenet om at rørleggerarbeidet er i orden.
- [x] Vedrørende om at gatesoppe-bendehesterholdene (adkomstvei) er i orden.
- [ ] Brannvesenet om at pipene er i orden.
- [ ] Helserådet.
- [ ] Regelrettheten av at hagen/forhagen er i orden.

Dessuten må

- [ ] kontrakts tegninger være innsendt og godkjent som krevet i byggingsreglenes § 141.

Byggesakssjefen



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

ÅRS BYGNINGSKONTOR
63 45 22 AUG 1946

Modul 4 A.

TILSYNSRAPPORTER

angående Våningshus

Sted Gausdal Saneri 28/8-63 dato sign.

Tomt-nr. 13 til vei nr. Fv. Gudbrandsdalen

Byggherre P. Pedersen

Ansvarshavende for Tiltaksklasse 1 Per Andersen 41 01 [illegible]
for Tiltaksklasse 2, 3 [illegible]
Christian Nielsen

Approbert

Ikke gjennomført
21/9 [illegible]

Gårds-nr. 47 bruks-nr. 1 pars.

42	1	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
Bl. A.		J. Gjøgard Gausdal	Ark. H. O. Elgethun Rådhusgt. 17. Oslo.	

① ARKIV: 1922

Tomt nr.: til

Parsell nr.: Sted: Gausdal

Ferdigattest:

Veiattest: 21/5 48 | Nivåkontr. 21/5 48 | Feieattest: 21/6 46 | Byggeplan sendes: | Meldt ferdig: | Måldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 3/7 46

Dimen. | Lm | Bilag | Innhold | Dato | Utsp.

22/6 46	6545	1	Esp. Tenings-nes	24/10 46	Trondhjems hülmür	Venn og klosett.
		2	Rnm. 01.			
		3	Sit kart-vest.			348 m² ⑧
		4	Plan kjeller.		fasader rød 31/7 Arealer nye tegn. 1/8 —	
		5	Plan 1 sie etg.			
		6	Plan 2-3 etg.		Brannsjef 9/8 Lunut 10/9 —	
		7	Fasade øst.		Helserød 6/8. D 29/8 —	
		8	Snitt fas. syd-Nord			
		9	Fasade vest.			
5/8-46	6361	10	Sksit 1/nye Tegn.		Fasader rød 6/8 —	Appn. forh. i rute
		11	fasade øst.			
24/7 46	7846	12	Skjema 585 E		Heggelund 14/8	
		13	Peilelinjeler.			
		14	Specifikasjon			
		15	Skr. fra A.O.B.L.			
			Tilleggspålegg mottatt	30/9 46		
4/9-46	9340	16	Skr. 4 leg tegn	24/10 46	Helmöl 24/9 Lunut 11/10 —	
		17	Kjellerplan			
10/11-47	425	18	Skr. elektrisk Oppvarming	V.S.		
		19	Tillegg t. godkjent skisse	24/11 46		
20/2-47	1628	20	Endr. påmerkning	24/2 47	D 25/2 —	
7/3-47	2127	21	Skr. korr. tegninger	24/3 47		
		22	Kjeller			
		23	1ste etg.			
		24	2 nen + 3die etg.		Drafle 10/3 —	
		25	Loftsplan			
		26	Fasade - Vest.			
14/3-47		27	Materialbeskrivelse	V.S.		

A.B. Form 6 - 41 P. 40

Dato	Løp. nr.	Bilag	Innhold	Dato	Utsp.
	28		Tegn. m. beskr. vannforsyning på HOC-ledning	V.S.	
	29		Endret plassering	12/	
	30		Korr.		
3/4-47	3430	31	Skr. beregninger	4/5 47	
		32	Beregninger		
		33	Tegning 4044-01		Overført til B.
		34	" " 4044-02		
		35	" " 4044-03		
		36	" " 4044-04		B. 5/5 —
		37	" " 4044-05		
		38	" " 4044-06		
		39	" " 4044-07		
		40	" " 4044-08		
4/4-47	3870	41	Disp. anvk. 689		D. råd 19/4 —
11/4-47	5916	42	Skr. beregninger	5/5 47	
		43	Tegning 4904 S		Skogsland 7/5 D 6/5 —
		44	" " 4908 S		
		45	Beregninger		
9/4-47	4045	46	Endr. fra Granvin ang.	24/4 47	
			påregning for Radiatorer		D 24/4 —
			ved Kjeller og Etasjer		
2/5-47	4916	47	Korr.	2/5 47	
			Bygn. tilsvar. skisse	5/5 47	Korr. fra Gausdal Bygdesag (Rød)
9/6-47	6691	48	Skr. korr. tegninger	24/6 47	Sun 17/6 —
		49	Korr. plan	"	
24/6-47	7144	50	Skr. korr. Kjeller-	24/7 47	Lunut 9/7 —
			plan.		
		51	Kjellerplan	"	
4/9-47	8871	52	Skr. av ventilasjon		Lunut 6/8 Helserød 30/8 D 9/9 —
			i kjellerstue		
7/9-47	10307	53	Skr. av godkjent tegn.	14/9 47	Skogsland 15/9 D 16/9 —
		54	Skr. 1 beregninger		
		55	beregninger		

② Forts.

Inspeksjon:

Påbegynt	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rettet
6545/46.		15/9 49 21/9-52.	Kont.

Betalt	Utstedt	Løp.	Att. nr.	Beløp	B.Gebyr
9/5 47	24/10 46	6545/46	1444 46	935.-	625.-

1 etg: 348 m²
2 etg: m²
3 etg: 348 m²
4 etg: m²
Gar.: m²
Uthus: m²
I alt: 12/3 E

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 5 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	Snr.
Gaustadveien 13 - 15.	gnr.42. bnr.33.seksjon A.	60/4052

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Martin Grüstad Gaustadveien 15 Gaustad.	Telmiker Agli Caspersen Storgt. 17 O s l o.

HB/HU.
Dato
12. juli 1961.

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

Forbehold.
Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.
Garasjen må males i samme farge som våningshuset.

Bygningsinspektør
H. Braathen

10000. 3-61 K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr
Gaustadveien 13	**Gnr.42/bnr.53**	**88/3176**

Byggherre

Gaustadfunksjonærens Brl.
v/Gils Fridbergson,
Gaustadveien 15 A
0372 OSLO 3

Ansvarshavende

Per Steenfeldt-Foss
c/o Kr.Stensrud & Søn A/S
Boks 2915 Tøyen
0608 OSLO 6

KS/bs

Dato **13.12.89.**

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SH C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAFE CONTROL ENGINEERING AS
Hovedgata 10
4900 TVEDESTRAND

Dato: 26.02.2019

Deres ref.: Andreas Jahren	Vår ref.: 201818359-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Razegheh Alavi	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 13A	Eiendom:	42/53/0/0
Tiltakshaver:	Anja Bø og Magnus Hunemo	Adresse:	Lillogata 14, 0484 OSLO
Søker:	SAFE CONTROL ENGINEERING AS	Adresse:	Hovedgata 10, 4900 TVEDESTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gaustadveien 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg – H0201, mottatt 21.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201818359			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	B-01	17.12.2018	1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

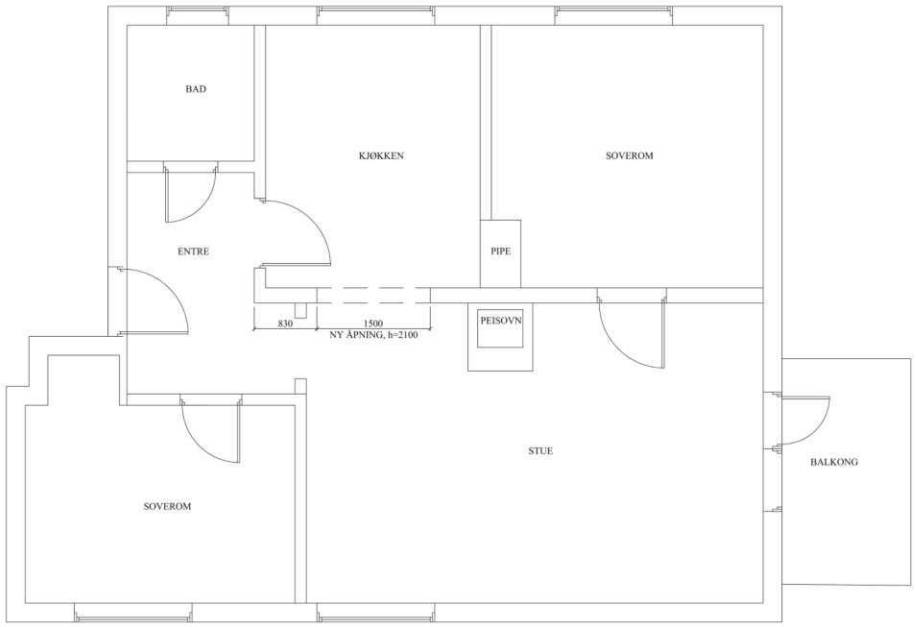
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Anja Bø og Magnus Hunemo, Lillogata 14, 0484 OSLO, anja.boe@gmail.com

Vedlegg E1



PLAN
1:25

REV	REVIDERING GJELDER	TEGNET	KONTR	DATO
01	FOR BYGGESØKNAD	AJ	OH	17.12.2018

SAFE CONTROL ENGINEERING
4900 Tvedestrand

TEGNET	AJ
KONTR.	OH
MÅL(A1)	SOM VIST
DATO	17.12.2018

ANJA BØ OG MAGNUS HUNEMO
gnr/bnr: 42/53, leilighet nr 204, Oslo kommune
NY ÅPNING MELLOM KJØKKEN OG STUE
PLAN
FORMTEGNING

OPPDRAG NR	TEGNING NR	REVISJON
18183	B-01	01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 15.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200907354-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stine Haakenstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 13 A-B	Eiendom:	42/53/0/0
Tiltakshaver:	Gaustadfunksjonærenes borettslag v/ Hilde Norum	Adresse:	Gaustadveien 13 og 15, 0372 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GAUSTADVEIEN 13 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2010 av:

Stine Haakenstad - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Gaustadfunksjonærenes borettslag v/ Hilde Norum, Gaustadveien 13 og 15, 0372 OSLO, hildenorum@yahoo.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SFTY AS
Postboks 12
1324 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.11.2022
Knut Grødem	202204890 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	GAUSTADVEIEN 13 A-B OG 15 A-B	Eiendom:	42/53/0/0
Tiltakshaver:	GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG	Søker:	SFTY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Gaustadveien 13 A-B og 15 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 28.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tore Orvei A/S
Postboks 177, Leirdal
1009 OSLO

Dato: 10 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200204030-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Meling	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAUSTADVEIEN 13	Eiendom:	42/53/0/0
Tiltakshaver:	Gaustadfunksjonærenes borettslag v/ Obos	Adresse:	Postboks 6666, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei A/S	Adresse:	Postboks 177, Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Per Arne Horne
seksjonsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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 13 A, 0372 Oslo
Gnr. 42, Bnr. 53, andelsnr. 12 i GAUSTADFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260476

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@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.
