PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GAUSTADVEIEN 4 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gaustadveien 4 C, 0372 OSLO
OSLO kommune
gnr. 42, bnr. 106
Andelsnummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25255 **Referansenummer:** CC6426

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader er pledd med både panel, teglstein og pussede flater. Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie. Bygning oppført i 3 etasjer med underetasje i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har mørke fliser i entré, 3-stavs parkettgulv på soverommene og en-stavs parkett i stue/kjøkken.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,42 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, badekar, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin og elektrisk hånkletørker.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra 2001. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Gitt den opplyste alder på badet gjøres det oppmerksom på at badet vil kunne ha liten restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning på flere vegger med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på en av veggene og back-splash plate på vegg bad vask. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Whirlpool, stekeovn og platetopp fra Electrolux samt avtrekksvifte i overskap med kullfilter fra Bosch. Opplegg for kjøl/frys i høyskap og integrert vinkjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten med fordelerstokk og hovedstoppekran plassert i luke i stuen.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 194L fra 2018 er plassert på badet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 7 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

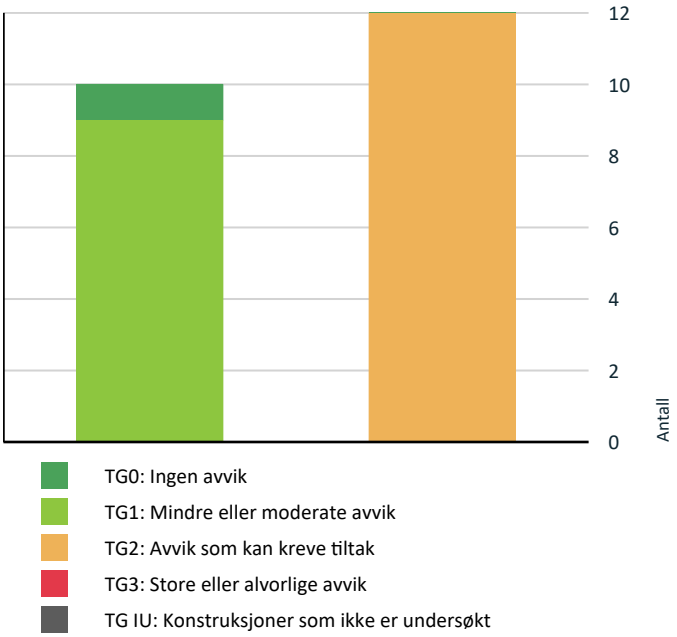
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenets plassering er flyttet og innvendig bod er innlemmet i både soverom og kjøkken.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med både 2-og 3-lags isolerglass, produsert i både 2008, 2011 og 2024.

TG 1 Dører

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2024.
Døren er utadslående og kan låses i åpen stilling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong.
Rekkverk i stål med korrugerte plater og trelemmer på gulvet.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,88 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på minimum 1,00 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik. Dette skal anmerkes da dette går på sikkerhet iht Forskrift om Avhendingslova.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har mørke fliser i entré, 3-stavs parkettgulv på soverommene og en-stavs parkett i stue/kjøkken.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,42 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte fliser med bom/hulrom under i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene fungerer med dagens avvik. Bom under fliser, kan oppstå når flisene ikke har full kontakt med underlaget eller bevegelser i underlaget. Dette kan føre til at flisene på sikt kan løsne.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 13 mm på hovedsoverom, ca 15 mm i entré og på kjøkkenet, ca 20 mm på det minste soverommet og ca 22 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stue/kjøkken.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré og på det lille soverommet samt innebygget garderobeskap på hovedsoverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, badekar, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin og elektrisk hånkletørker.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra 2001. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Gitt den opplyste alder på badet gjøres det oppmerksom på at badet vil kunne ha liten restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Lyse 20x25cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i senter av rommet. Det er tilnærmet uten fall til sluk i dusjsonen og deler av gulvet forøvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Som følge av manglende fall til sluk blir vann liggende på gulvet etter bruk av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås er plassert i senter av rommet.
Hjelpesluk i plast både i dusjsonen og dels under badekar.
Ukjent tettesjikt/membran.

–

Det er utført trykktest på nedre klemring uten å påvise svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise hvordan tettesjikt/membran er avsluttet under klemringen, klemring er smørt over av tettesjikt/membran. Tettesjikt/membran på vegger, ved terskel, og rundt gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom for å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsonen.



Hovedsluk i senter av rommet.



Hjelpesluk dels under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med skyvedører og termostatstyrt dusjbatteri i krom med håndusj.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur.
Frittstående badekar med ett-greps armatur i krom med både kran og håndusj.
Gulvstående klosett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert elektrisk håndkletørker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er brukt eksisterende 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning på flere vegger med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på en av veggene og back-splash plate på vegg bad vask. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Whirlpool, stekeovn og platetopp fra Electrolux samt avtrekksvifte i overskap med kullfilter fra Bosch. Opplegg for kjøl/frys i høyskap og integrert vinkjøleskap.

–

Det er ett kosmetisk hull i den ene benkeplaten som er fuget igjen. Selger opplyser at deler av det ene tallet på platetoppen fungerer ikke, men alle soner fungerer å koke på.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten med fordelerstokk og hovedstoppekran plassert i luke i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system er avsluttet i vegg. Dette var tidligere en preakseptert løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje. Løsningen med rør i rør i vegg er utsatt for skjulte vannlekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194L fra 2018 er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Varmtvannsberederen er kun tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres fast tilkobling for varmtvannsbereder for å tilfredstille dagens krav og unngå varmegang i kontakten.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, så vidt vi vet

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ja, montert lamper og noen ekstra stikkontakter.
   Samsvarserklæring foreligger.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei ikke så vidt vi vet.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

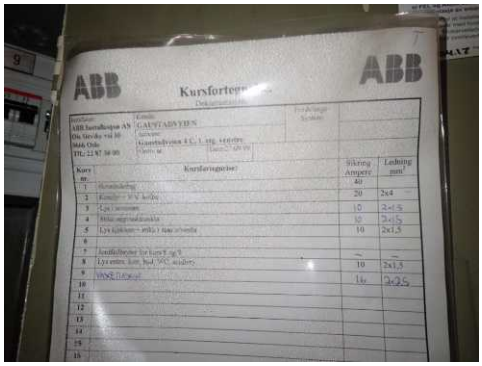
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav. Kan virke som kursfortegnelsen ikke stemmer med antall sikringer.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Selger må påse at lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

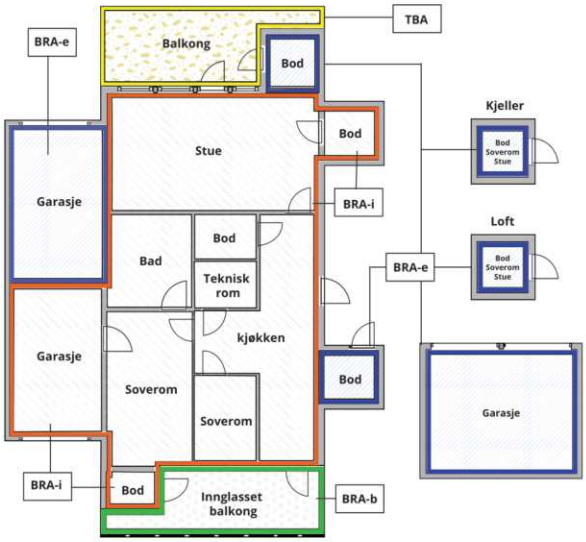
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	83			83	10
Kjellerbod		2		2	
SUM	**83**	**2**			**10**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utgang til sydvendt balkong på ca 10 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 2 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenets plassering er flyttet og innvendig bod er innlemmet i både soverom og kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Klara Elsa Stiebel	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	106		0	9467.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gaustadveien 4 C

Hjemmelshaver
Al Gaustadveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG	946941557		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Stiebel Klara Elsa, Seem Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
87	25 910	*31.12.0224*	228 997	*06.01.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Gaustadveien Borettslag A/L i Bydel Nordre Aker.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning og balkong beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten ligger i rolige og barnevennlige boområde på Gaustad med barnehage og skole i umiddelbar nærhet. Marka med flotte turmuligheter og offentlig kommunikasjon som T-bane, buss og trikk innen kort gange.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 9467 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4889,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Borettslaget har 96 parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. Beboere som ønsker plass må sette seg på liste hos styret. For tildeling av plass påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6607973			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	16.12.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.12.2025	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	16.12.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CC6426

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Seem	Klara Elsa Stiebel

Gateadresse
Gaustadveien 4 C

Poststed	Postnr
OSLO	0372

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring (gjennom borettsalget)

Polise/avtalenr.: 6607973

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidvis svakt trekk i ventilasjon på bad.

Document reference: 92251022

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2025: Manna Rørservice AS: Byttet dusj. 2025: Byttet badekar selv.
Arbeid utført av	Se beskrivelse.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør i borettslaget ble rehabilitert i 2023.
Arbeid utført av	Olimb Rørfornying

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bekjempelse av skjeggkre gjort i alle fem blokkene i borettslaget feb. 2025. Aldri observert i denne leiligheten.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert lampe over spisebord, montert 2 lamper over kjøkkenbenk, montert stikkontakt bak TV, montert 2 stikkontakter på soverom.
Arbeid utført av	Vital Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vindu og balkongdør i stue i 2024. Fikk også satt inn en ekstra vindueskarm. Panel på balkong ble også malt.
Arbeid utført av	Skape Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye Rikshospitalet - dog ikke direkte sjenerende.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Salgsrapport fra salg i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bekjempelse av skjeggkre gjort i alle fem blokkene i borettslaget feb. 2025. Aldri observert i denne leiligheten.

Document reference: 92251022

Tilleggskommentar

* Display-lyset på én av fire stekeplater vises kun delvis (men stekeplaten fungerer som den skal).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92251022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Seem	fec1f36abda34c09c499d9a71c8477f5731c0998	04.01.2026 14:55:02 UTC	Signer authenticated by One time code

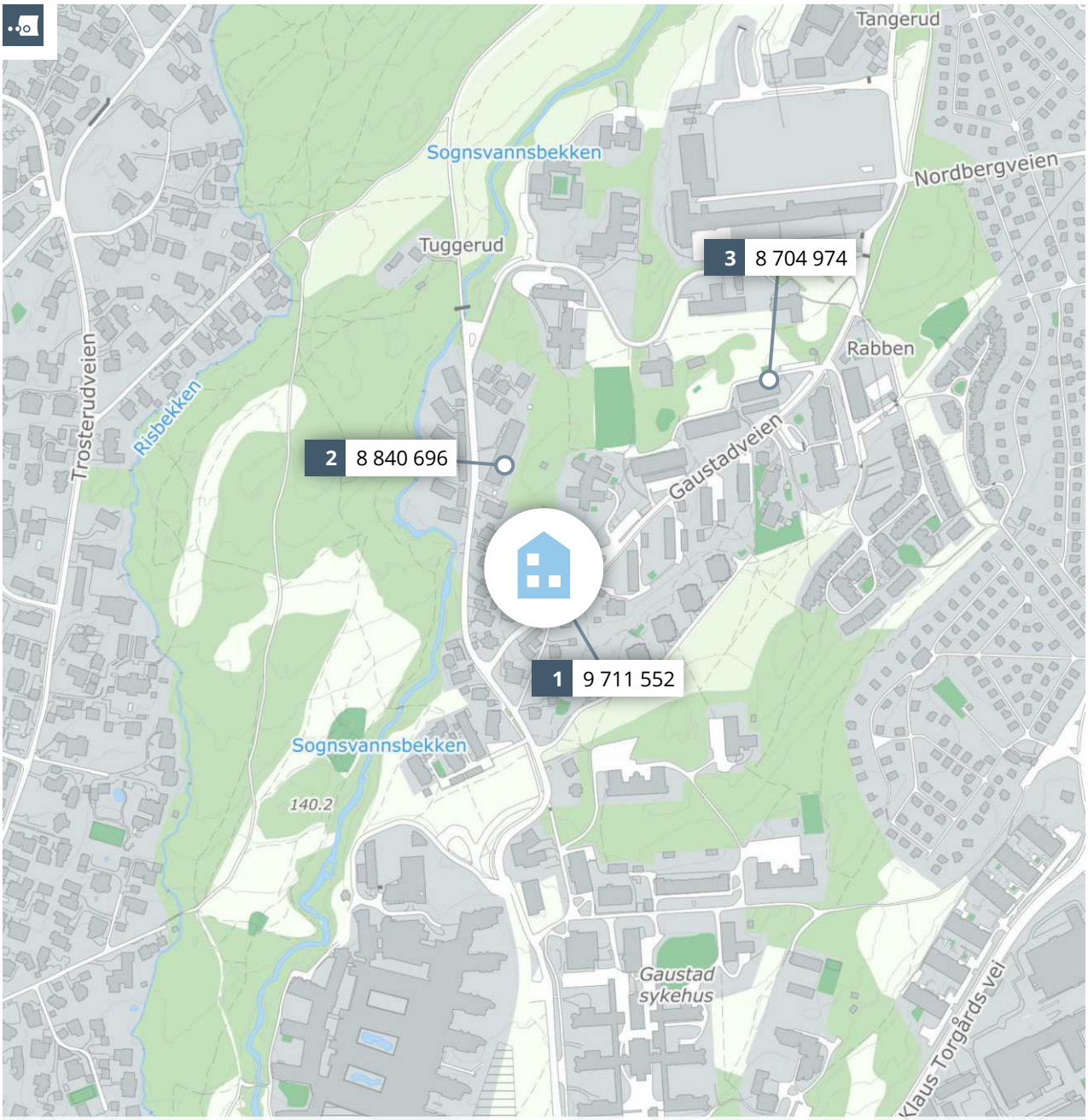
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klara Elsa Stiebel	6654bae30c1f8f9d1ea456e1516c1b32cc3197dd	04.01.2026 14:56:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251022

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

GAUSTADVEIEN 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 24.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gaustadveien 4 C, 0372 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 42 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAUSTAD

Verdivurdert til

7 690 000

234 681	7 924 681	95 530
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	4 889
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gaustadveien 4 C 90 m² 1965 3. etg 3 sov	28.04.2025	9 250 000	**9 450 000**	261 552	9 711 552	**107 906**
2 Sognsvannsveien 47 B 81 m² 1962 2. etg 3 sov	12.05.2025	8 500 000	**8 775 000**	65 696	8 840 696	**109 144**
3 Gaustadveien 12 A 90 m² 1964 1. etg 3 sov	23.04.2024	7 690 000	**8 500 000**	204 974	8 704 974	**96 722**

Gaustadveien 4C er en pen 3-roms leilighet med trappefri adkomst. God intern beliggenhet som oppleves som en 2. etasje siden bygget ligger i skrånet terreng. Innvendig holder leiligheten god standard på overflater og kjøkken, men har et eldre baderom som trenger litt oppgradering for å møte dagens krav til standard. Nåværende selger har gjort noen smarte oppgraderinger i leiligheten som bl.a. ny kjøkkenbenk, malt tak og overflater, ny parkett, gulvlister og innebygget garderobeskap på hovedsoverom.

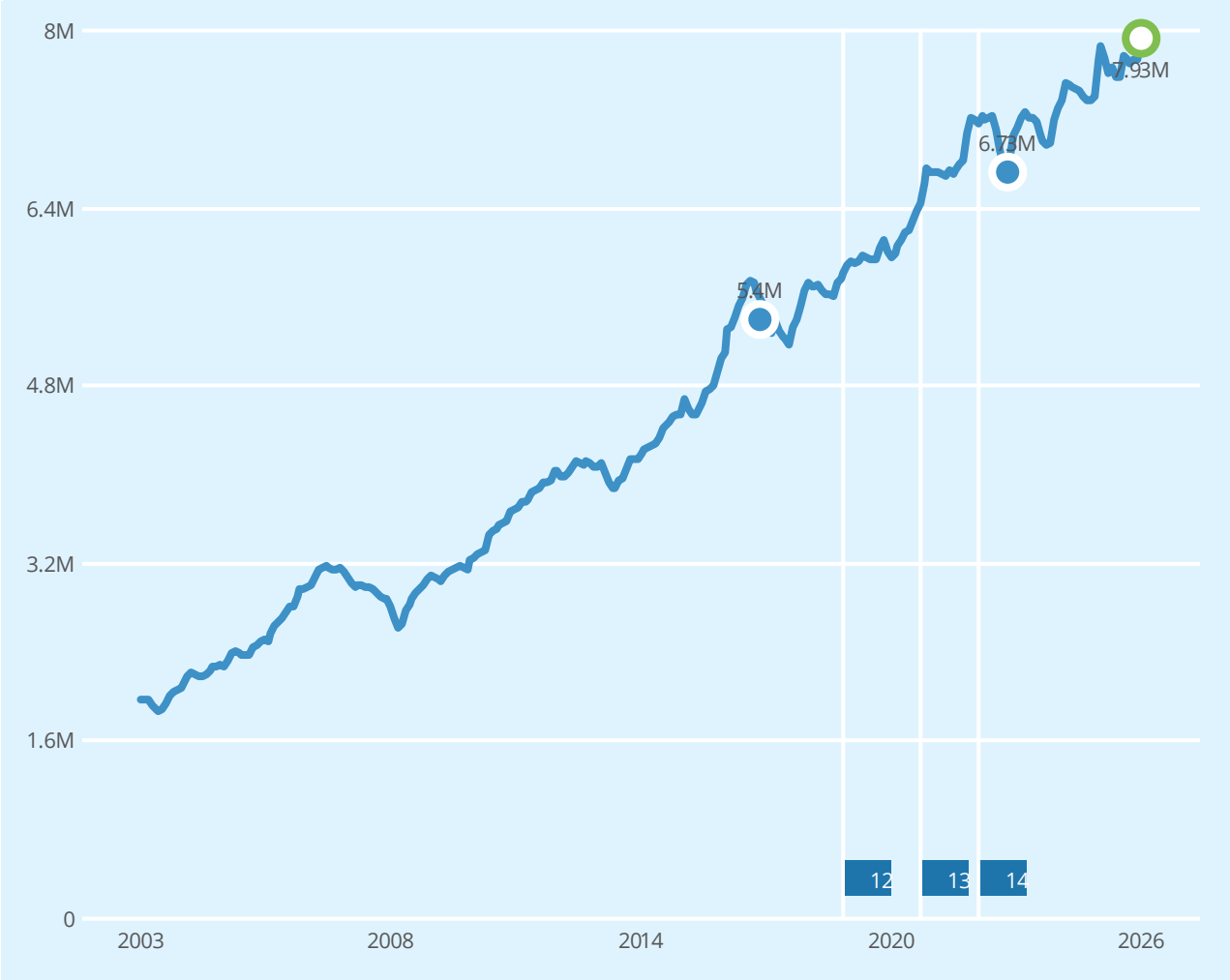
Denne leiligheten inneholder:
1. etasje: Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong og peis, to soverom, stort baderom og romslig entré. Leiligheten disponerer bod, og det er mulighet for garasje og/eller parkeringsplass på borettslagets eiendom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.11.2022	05.12.2022	03.04.2023	6 850 000	6 560 000	170 000	6 730 000
12.04.2017	26.04.2017	05.07.2017	4 950 000	5 250 000	148 924	5 398 924

Leiligheter til salgs i GAUSTAD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i GAUSTAD grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

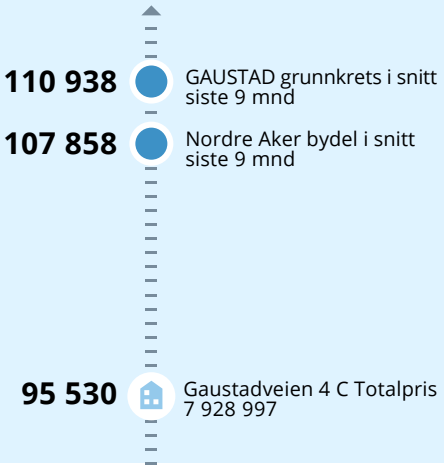


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

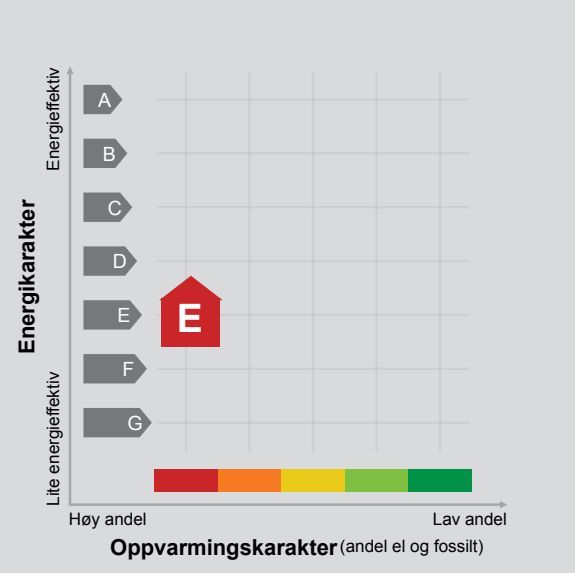
for 6.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80123973
Merkenummer	Energiattest-2025-207596
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gaustadveien 4C	80123973	H0101	0	0	
Gaustadveien 12B	81576637	H0101	0	0	8
Gaustadveien 10C	80124023	H0101	0	0	
Gaustadveien 4D	80123973	H0101	0	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,53 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 924 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	188,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 963 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	188,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 924 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 924 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 924 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Aksel Walmsnæss
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: aksel.walmsness@privatmegleren.no

Deres ref.: 92251022 . Vår ref.: 5931-1-087 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Gaustadveien Borettslag
Organisasjonsnr:	946941557
Andelseier:	Seem, Martin
Medeier:	Stiebel, Klara Elsa
Leilighetsnummer:	087
Adresse:	Gaustadveien 4 C, 0372 OSLO
Andelsnummer:	87
Gnr.	42
Bnr.	106
Borettsinnskudd:	Kr. 16 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte andelseiere har garasje/parkeringsplass, plassen følger ikke leiligheten ved salg, og leietaker må selv si opp plassen i god tid før fraflytting. For tildeling av plass påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Det er vedtatt på generalsforsamling at styret får fullmakt til å utrede og etablere ladeplasser for el-biler. Se protokoll. Det er igangsatt et større rørfornyingsprosjekt i borettslaget. Les mer under ""styrets arbeid"" i innkallingen til dere ordinære årsmøte/generalforsamling. Henvendelser til styret skal rettes til: gaustadveien@styrerommet.no Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 12% fom. 01.05.2023. Det er intern forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Ved forhåndsavklaring av forkjøpsrett vil andelseier bli fakturert for dette. Alle borettslagets leiligheter skal være utstyrt med følgende brannvernutstyr à1 stk brannteppe, 2 stk brannvarslere og 1 stk brannslukningsutstyr (slange/apparat) Som andelseier er du selv ansvarlig for

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208378422
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	30 865 918,00
Innfrielsesdato:	30.06.2049
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: 4 889,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	95,00	
Felleskostnader	4 794,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	290,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 074,-
Annen formue:	25 910,-
Gjeld:	238 742,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208378422
Restsaldo:	228 997,25
Kapitalkostnader:	1 800,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 228 997,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ola Tobias Hafslund Vea, e-post: gaustadveien@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	

Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946941557
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Norges Idretthøskole audiotorium.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Camilla fra OBOS er foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Lars Christian Haugli Bråten og Dag Vargset valgt**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av borettslagets egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

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

7. Forslag: Digitale grupper flyttes til Vibbo

Fremmet av: Siri Corsepius

Andelseier ønsker flere sosiale grupper på Vibbo. Slik som "Ting på Gaustad", "Grønnsakshager" etc

Informasjon fra styret: Styret i GVB har ikke administratorrettigheter til noen grupper på sosiale medier. Styret har delt informasjon på Facebook-grupper for å øke informasjonsflyt.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke styre hvordan kommunikasjonen innad i grupper gjøres. Om noen av gruppene tilknyttet borettslaget ønsker å bruke Vibbo som kommunikasjonsplattform vil styret så klart legge til rette for det. Send mail til styret så skal vi opprette grupper.

Styret ønsker å stemme i mot forslaget

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

8. Forslag: Sakkyndig vurdering av tilfluktsrom

Fremmet av: Siri Corsepius

Styret bestiller en sakkyndig vurdering av alle dører til tilfluktsrommene i felleskjellerne i hver blokk, samt evt nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret anser ikke borettslagets kjellere som et tilfluktsrom.
Styret ønsker å stemme i mot forslag.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag: Diskusjon om felles beredskapslager

Fremmet av: Siri Corsepius

Generalforsamlingen diskuterer behov og muligheter for et felles beredskapslager av drikkevann og matvarer ift regjeringens anbefalinger.

Styrets innstilling
Styret anser ikke borettslagets kjellere som et beredskapslager. Styret ønsker å stemme i mot forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Diskutere behov og muligheter for felles beredskapslager

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken ble diskutert i møtet og tatt til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Oppfølging av "Trygg ferdsel på gangveiene" (sak 9/2023)

Fremmet av: Trond Melen

Bakgrunn:
Årsmøtet i 2023 fattet følgende vedtak i tråd med styrets anbefaling: "Generalforsamlingen ber styret sørge for at det er trygt å ferdes på gangveiene i Gaustadveien BRL hele året." De 5 forslagsstillerne påpekte at: "For at det skal være trygt å ferdes på gangveiene for både unge og gamle beboere må snøen fjernes rett etter at den er fallt og før den tråkkes ned og blir hard." I styrets innstiling het det: "Styret vil følge opp dette. For gangveiene er ikke godt nok strødd."

Forslagsstiller og andre beboere han har snakket med har ikke merket noen nevneverdig forbedring i de påfølgende 2 vinterene. Det kan selvfølgelig skyldes uoppmerksomhet.

Styrets innstilling
Styret ønsker å stemme mot forslaget. Styret legger ved informasjon som burde være tilstrekkelig informasjon.

Styret informerer:

Styret har hatt jevnlig kontakt med vaktmester.

Vaktmester har fått beskjed om å måke snø og strø ved behov. Vaktmester har fått mailer med kart for hvor vi ønsker snørydding. Samt beskjed om å ikke måke snø mot kjøkkenhagen ved GV12, etter ønske fra beboer.

Styret har ikke mottatt noen bemerkninger på årets snømåkning fra andelseiere.

Styret har fått tre/fire mailer om is bak blokkene. Alle gangene ble vaktmester bedt om å legge ut mer grus.

Det har vært et problem med en fastfrosset pappcontainer ved GV12, som tok for lang til tid å løse. Vaktmester ble informert flere ganger, men klarte ikke følge det opp.

Styret anser årets vintermåking og strøing som adekvat. Dette kan alltid bli bedre, men dette avhenger veldig av nedbørsmengde og temperatur.

Styret vil gjøre oppmerksom på kommentaren fra sak 9/23 - "Styrets innstilling: Vaktmester har fått beskjed om strø alle gangveier. Styret vil følge opp dette. For gangveiene er ikke godt nok strødd. Styret ber også beboere bruke strøkasser og spader ved behov på dugnad. Styrets innstilling er at beboere bes stemme FOR forslaget."

Styret er fornøyd med tingens tilstand, men ønsker større involvering fra beboere. Borettslaget har behov for at noen strør litt ekstra eller bruker brøytemaskinen som nå er reparert.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret redegjøre for hvilke tiltak som er gjenomført som følge av vedtaket på årsmøtet i 2023, og om styret er fornøyd med tingenes tilstand.
>
> ✓ **Vedtatt. Saken ble diskutert i møtet. Styret har besvart forslagets spørsmål under "styrets innstilling" og besvarte ytterligere spørsmål til saken i møtet. Det ble tatt til orientering.**

11. Forslag: Trampoline

Det skal stemmes over

1. Skal borettslaget ha trampoline?

Ja/Nei

Hvis det blir flertall for 1, skal det stemmes over

2. Trampolinen skal stå der den nå står.

Ja/Nei

Hvis det blir nei.

Styret bestemmer hvor trampolinen skal plasseres. Og saken blir tatt opp på ny ved generalforsamlingen i 2026.

Styrets innstilling
1. Styret ønsker at beboere skal stemme Ja

2. Styret ønsker at beboere skal stemme Ja

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmes over forslag 1. og 2.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. Det ble først stemt over om borettslaget skal ha trampoline og deretter om trampolinen skal stå der den står i dag eller ikke. Det ble flertall for begge sakene: ja til trampoline og ja til at den skal stå der den står nå.**

12. Forslag: Endestakitt er andelseiers ansvar

Noen av endeleilighetene har endestakitt på verandaen sin. De fleste av disse er råtne.

Styret er ikke kjent med bakgrunnen til disse endestakittene, når de ble satt opp eller hvem som har ansvaret. Styret ønsker ikke å bruke borettslagets penger på å rehabilitere disse.

Forslag: Andelseiere står selv ansvarlige for å rehabilitere eller fjerne endestakitt.

Informasjon: Det er viktig at eventuelle hull i betongen som oppstår når stakittene fjernes tettes igjen. Ta kontakt med styret om det oppstår problemer.

Styrets innstilling
Styret ønsker at beboere skal stemme for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Endestakitt skal være andelseiers ansvar
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Forslag: Opprette en mailliste med beboere som ønsker å bidra litt ekstra for fellesskapet

Borettslaget har behov for at visse småprosjekter gjøres av beboere. Ikke av vaktmester.

Styret ønsker å opprette en mailliste slik at fordeling av disse arbeidsoppgavene kan gjøres effektivt.

Styrets innstilling
Styret ønsker at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Opprette mailliste med andelseiere som ønsker å bidra ekstra for å holde kostnader nede
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens instilling

Styreleder:

- Ola Hafslund (1 år)

Styremedlemmer:

- Mikhail Kharakoz, 8a (1 år)
- Eivind Kongsten, 4e (1 år)
- Carina Hansen, 8d (1 år)
- Katrine Wennersteen, 10d (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Are Colman-Denstad, 8d
- Asle Tangvik, 8c
- Mads Granberg, 12c

Valgkomite:

- Peter Eide, 6f
- Mats Smedstad, 4b
- Alf Storm, 12a

Uteutvalg:

- Klara Stiebel, 4c
- Anne Mette Dahl, 8c
- Helge Balk, 10b
- Stian Stensland, 12c

Vi har ikke klart å finne kandidater til fritidsutvalget.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Hafslund

Følgende stilte til valg:
Ola Hafslund

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Carina Hansen
Mikhail Kharakoz
Eivind Kongsten

Følgende stilte til valg:
Carina Hansen
Mikhail Kharakoz
Eivind Kongsten

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Colman-Denstad
Mads Granberg

Asle Tangvik

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

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Peter Eide
Ellen Kahrs
Mats Smedstad
Alf Storm

Følgende stilte til valg:
Peter Eide
Ellen Kahrs
Mats Smedstad
Alf Storm

Uteutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Balk
Anne Mette Dahl
Stian Stensland
Klara Stiebel

Følgende stilte til valg:
Helge Balk
Anne Mette Dahl
Stian Stensland
Klara Stiebel

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5931

AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Norges Idretthøskole audiotorium.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag: Digitale grupper flyttes til Vibbo
8. Forslag: Sakkyndig vurdering av tilfluktsrom
9. Forslag: Diskusjon om felles beredskapslager
10. Oppfølging av "Trygg ferdsel på gangveiene" (sak 9/2023)
11. Forslag: Trampoline
12. Forslag: Endestakitt er andelseiers ansvar
13. Forslag: Opprette en mailliste med beboere som ønsker å bidra litt ekstra for fellesskapet
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av borettslagets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5931 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Forslag: Digitale grupper flyttes til Vibbo

Forslag fremmet av:
Siri Corsepius

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseier ønsker flere sosiale grupper på Vibbo. Slik som "Ting på Gaustad", "Grønnsakshager" etc

Informasjon fra styret: Styret i GVB har ikke administratorrettigheter til noen grupper på sosiale medier. Styret har delt informasjon på Facebook-grupper for å øke informasjonsflyt.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke styre hvordan kommunikasjonen innad i grupper gjøres. Om noen av gruppene tilknyttet borettslaget ønsker å bruke Vibbo som kommunikasjonsplattform vil styret så klart legge til rette for det. Send mail til styret så skal vi opprette grupper.

Styret ønsker å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak
Vibbo skal være hovedplattform for sosial kommunikasjon i nabolaget. Facebook skal ikke benyttes.

Sak 8

Forslag: Sakkyndig vurdering av tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Siri Corsepius

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bestiller en sakkyndig vurdering av alle dører til tilfluktsrommene i felleskjellerne i hver blokk, samt evt nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret anser ikke borettslagets kjellere som et tilfluktsrom.
Styret ønsker å stemme i mot forslag.

Forslag til vedtak
Styret bestiller sakkyndig vurdering av kjellere som tilfluktsrom

Sak 9

Forslag: Diskusjon om felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Siri Corsepius

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen diskuterer behov og muligheter for et felles beredskapslager av drikkevann og matvarer ift regjeringens anbefalinger.

Styrets innstilling

Styret anser ikke borettslagets kjellere som et beredskapslager. Styret ønsker å stemme i mot forslag.

Forslag til vedtak

Diskutere behov og muligheter for felles beredskapslager

Sak 10

Oppfølging av "Trygg ferdsel på gangveiene" (sak 9/2023)

Forslag fremmet av:
Trond Melen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Årsmøtet i 2023 fattet følgende vedtak i tråd med styrets anbefaling: "Generalforsamlingen ber styret sørge for at det er trygt å ferdes på gangveiene i Gaustadveien BRL hele året." De 5 forslagsstillerne påpekte at: "For at det skal være trygt å ferdes på gangveiene for både unge og gamle beboere må snøen fjernes rett etter at den er fallt og før den tråkkes ned og blir hard." I styrets innstiling het det: "Styret vil følge opp dette. For gangveiene er ikke godt nok strødd."

Forslagsstiller og andre beboere han har snakket med har ikke merket noen nevneverdig forbedring i de påfølgende 2 vinterene. Det kan selvfølgelig skyldes uoppmerksomhet.

Styrets innstilling

Styret ønsker å stemme mot forslaget. Styret legger ved informasjon som burde være tilstrekkelig informasjon.

Styret informerer:

Styret har hatt jevnlig kontakt med vaktmester.

Vaktmester har fått beskjed om å måke snø og strø ved behov. Vaktmester har fått mailer med kart for hvor vi ønsker snørydding. Samt beskjed om å ikke måke snø mot kjøkkenhagen ved GV12, etter ønske fra beboer.

Styret har ikke mottatt noen bemerkninger på årets snømåkning fra andelseiere.

Styret har fått tre/fire mailer om is bak blokkene. Alle gangene ble vaktmester bedt om å legge ut mer grus.

Det har vært et problem med en fastfrosset pappcontainer ved GV12, som tok for lang til tid å løse. Vaktmester ble informert flere ganger, men klarte ikke følge det opp.

Styret anser årets vintermåking og strøing som adekvat. Dette kan alltid bli bedre, men dette avhenger veldig av nedbørsmengde og temperatur.

Styret vil gjøre oppmerksom på kommentaren fra sak 9/23 - "Styrets innstilling: Vaktmester har fått beskjed om strø alle gangveier. Styret vil følge opp dette. For gangveiene er ikke godt nok strødd. Styret ber også beboere bruke strøkasser og spader ved behov på dugnad. Styrets innstilling er at beboere bes stemme FOR forslaget."

Styret er fornøyd med tingens tilstand, men ønsker større involvering fra beboere. Borettslaget har behov for at noen strør litt ekstra eller bruker brøytemaskinen som nå er reparert.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret redegjøre for hvilke tiltak som er gjenomført som følge av vedtaket på årsmøtet i 2023, og om styret er fornøyd med tingenes tilstand.

Sak 11
Forslag: Trampoline

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal stemmes over

1. Skal borettslaget ha trampoline?

Ja/Nei

Hvis det blir flertall for 1, skal det stemmes over

2. Trampolinen skal stå der den nå står.

Ja/Nei

Hvis det blir nei.

Styret bestemmer hvor trampolinen skal plasseres. Og saken blir tatt opp på ny ved generalforsamlingen i 2026.

Styrets innstilling

1. Styret ønsker at beboere skal stemme Ja

2. Styret ønsker at beboere skal stemme Ja

Forslag til vedtak

Stemmes over forslag 1. og 2.

Sak 12

Forslag: Endestakitt er andelseiers ansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Noen av endeleilighetene har endestakitt på verandaen sin. De fleste av disse er råtne.

Styret er ikke kjent med bakgrunnen til disse endestakittene, når de ble satt opp eller hvem som har ansvaret. Styret ønsker ikke å bruke borettslagets penger på å rehabilitere disse.

Forslag: Andelseiere står selv ansvarlige for å rehabilitere eller fjerne endestakitt.

Informasjon: Det er viktig at eventuelle hull i betongen som oppstår når stakittene fjernes tettes igjen. Ta kontakt med styret om det oppstår problemer.

Styrets innstilling

Styret ønsker at beboere skal stemme for forslaget

Forslag til vedtak

Stemme for eller imot forslag

Sak 13

Forslag: Opprette en mailliste med beboere som ønsker å bidra litt ekstra for fellesskapet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har behov for at visse småprosjekter gjøres av beboere. Ikke av vaktmester.

Styret ønsker å opprette en mailliste slik at fordeling av disse arbeidsoppgavene kan gjøres effektivt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Opprette mailliste med andelseiere som ønsker å bidra ekstra for å holde kostnader nede

---

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ola Hafslund

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carina Hansen
- Eivind Kongsten
- Mikhail Kharakoz

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Nok et begivenhetsrikt år er over. Riktignok har 2024 vært betraktelig roligere enn 2023.

Det viktigste å bemerke er at «Rehabilitering av verandaene» og «Bekjempelse av skjeggkre/sølvkre» gikk etter planen og på budsjett.

En ting som ikke har gått etter planen er de planlagte rentekuttene fra Norges Bank. Dette betyr at låneutgiftene våre forblir høye. Styret ønsker ikke å øke fellesutgiftene og har satt i gang grep for å kutte kostnader.

De store utgiftene er utenfor styrets kontroll. Kostnadsbesparelsene kommer i stor grad av litt mer spartansk livsførsel. Det blir en totalendring for vaktmestertjenestene. Styret ønsker at beboere i større grad skal bidra. Dette gjelder å utføre små prosjekter som å bytte pærer i oppgangen, måke snø ved særskilt behov, strø sand etc. Se sak 13. Antallet trappevask vil bli redusert. Borettslagssvømmingen på NIH kuttes.

Styreleder har sagt ja til å sitte i et år til, men gjør oppmerksom på at dette er siste året.

Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024

Avslutte samarbeid med Vaktmester Andersen

Det er 3 mnd oppsigelse for VA. Styret klarte ikke å finne erstatter for vaktmester før høsten/vinteren satt inn. Siden vi var redde for å stå uten snømåketjenester valgte styret å beholde avtalene ut vinteren 2025.

Samarbeidet er nå avsluttet siste dato for tjenester fra VA er 31.mai 2025.

Styret anerkjenner at dette var en sak som ikke ble prioritert godt nok på sommeren 2024. Vi hadde hentet inn noen konkrete tilbud fra noen tilbydere, og møte med representanter fra PHM. Men, vi klarte ikke å ferdigstille en avtale.

En positiv side av denne saken er at snømåkingen vinteren 2025 ble i styrets øyne gjennomført godt. Eneste negative styret har hørt om er manglende måking rundt pappkonteiner ved GV12 noe som resulterte i full container.

Det er kommet inn en sak fra en andelseier som ber styret redegjøre for snømåking, se «Sak 10»

Bekjempelse av skjeggkre/sølvkre

Gjennomført etter planen og på budsjett

Kommentarer til budsjettet

En feil under budsjettmøtet 12.november 2024 gjorde at budsjettendringene vi gjorde ikke ble lagret. Denne feilen ble rettet senere, men det er uklart på tidspunktet styreleder skriver dette om det ble tatt med i regnskapet for generalforsamlingen. Så kort forklart. Vi har ikke budsjettert mot et underskudd. Vi har budsjettert mot balanse.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GQSQW-PSEMT-ZFCOB-7W4GM-OSNAL-7E6YL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 16:42:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GQSQW-PSEMT-ZFCOB-7W4GM-OSNAL-7E6YL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 704 884**	**9 660 344**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 835 319	-9 963 827
Økning annen langsiktig gjeld		32 836 090	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-26 330 998	-1 991 633
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**669 773**	**-6 955 460**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 374 657**	**2 704 884**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 983 562	3 197 125
Kortsiktig gjeld	-608 905	-492 241
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 374 657**	**2 704 884**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 718 181	8 590 954	8 583 000	8 545 000
Ladeinntekter EL-bil		52 630	47 734	50 000	60 000
Forhåpndsavklaring		12 600	31 075	30 000	30 000
Andre inntekter	3	13 535	114 421	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 796 946**	**8 784 184**	**8 673 000**	**8 645 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-31 020	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-14 591	-16 657	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-223 030	-212 098	-220 000	-231 000
Konsulenthonorar	7	-13 821	-527 583	-360 000	-360 000
Drift og vedlikehold	8	-8 205 886	-12 512 438	-8 520 000	-523 000
Forsikringer		-551 741	-475 493	-530 000	-636 000
Kommunale avgifter	9	-1 739 578	-1 668 096	-1 990 000	-2 207 000
Garasjer		-19 704	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-17 685	-15 400	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-167 210	-190 449	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-804 000	-804 000	-840 000	-874 000
Andre driftskostnader	10	-1 035 725	-879 362	-900 500	-932 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 043 991**	**-17 552 596**	**-13 864 520**	**-6 268 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 247 045**	**-8 768 412**	**-5 191 520**	**2 377 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 137	34 064	0	0
Finanskostnader	12	-1 627 411	-1 229 480	-1 360 000	-1 781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 588 274**	**-1 195 416**	**-1 360 000**	**-1 781 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 835 319**	**-9 963 827**	**-6 551 520**	**596 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 516 591		
Udekket tap		-5 835 319	-8 447 236		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 651 247	11 651 247
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	14	7	7
Aksjer og andeler	15	26 800	26 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 678 054**	**16 678 054**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 836	18 781
Forskuddsbetalte kostnader		448 693	428 593
Kortkonto OBOS-banken		19 860	19 860
Driftskonto OBOS-banken		3 220 541	2 477 252
Driftskonto OBOS-banken II		27 862	23 175
Sparekonto OBOS-banken		247 770	229 465
SUM OMLØPSMIDLER		**3 983 562**	**3 197 125**
SUM EIENDELER		**20 661 616**	**19 875 179**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 134 * 100		13 400	13 400
Udekket tap	16	-14 282 555	-8 447 236
SUM EGENKAPITAL		**-14 269 155**	**-8 433 836**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 179 366	25 674 274
Borettsinnskudd	18	2 105 000	2 105 000
Annen langsiktig gjeld	19	37 500	37 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 321 866**	**27 816 774**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 995	104 732
Leverandørgjeld		527 992	95 735
Påløpte renter		9 918	124 329
Påløpte avdrag		0	167 445
SUM KORTSIKTIG GJELD		**608 905**	**492 241**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 661 616**	**19 875 179**
Pantstillelse	20	35 105 000	49 105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i AL Gaustadveien Borettslag

Ola Tobias Hafslund — Carina Hansen — Mikhail Kharakoz

Eivind Kongsten — Katrine Garder Wennersteen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 754 016
Garasje	416 500
Parkering	205 745
Eiendomsskatt	196 500
Trappevask	145 920
Kompensasjon strøm	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 718 181**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	3 500
Miljøtilskudd	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 535**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 591.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 821
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 821**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-794 556
Skape Entreprenør AS (dører,vinduer,maling)	-6 844 195
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 638 751**
Drift/vedlikehold bygninger	-388 958
Drift/vedlikehold elektro	-27 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 528
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 313
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 021
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-15 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 205 886**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-196 072
Vann- og avløpsavgift	-1 053 496
Feieavgift	-16 592
Renovasjonsavgift	-473 418
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 739 578**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 400
Container	-68 062
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 491
Annet driftsmateriale	-875
Lyspærer og sikringer	-11 377
Vaktmestertjenester	-642 478
Renhold ved firmaer	-167 507
Snørydding	-11 270
Andre fremmede tjenester	-49 179
Trykksaker	-3 632
Andre kontorkostnader	-1 253
Porto	-3 275
Bank- og kortgebyr	-5 101
Velferdskostnader	-41 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 035 725**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 195
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	924
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	**39 137**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 627 263
Renter på leverandørgjeld	-148
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 627 411**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Kostpris	28 299	
Avskrevet tidligere	-28 298	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 3		
Kostpris	29 960	
Avskrevet tidligere	-29 959	
		1
Tørketrommel 4		
Kostpris	33 650	
Avskrevet tidligere	-33 649	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	31 875	
Avskrevet tidligere	-31 874	
		1
Brannvernutstyr		
Tilgang 2007	218 956	
Avskrevet tidligere	-218 955	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2007	431 850	
Avskrevet tidligere	-431 849	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden. Dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

Transaksjon 09222115557544045327 Signert OTH/, MK/, EK/, CH/, KGW

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2024 var 5,65 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2015	-22 839 709	
Nedbetalt tidligere	12 887 391	
Nedbetalt i år	9 952 318	
		0
OBOS-Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2024 var 5,64%. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 199 964	
Nedbetalt i år	10 800 036	
		0
OBOS-Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 131.12.2024 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	78 080	
Nedbetalt i år	4 921 920	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-32 836 090	
Nedbetalt i år	656 724	
		-32 179 366
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 179 366**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 105 000
Pantelån	32 179 366
TOTALT	**34 284 366**

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

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544045327

Dokument

5931 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2025-04-11 11:46:39 CEST (+0200) av Camilla Skui (CS)
Ferdigstilt den 2025-04-12 11:11:22 CEST (+0200)

Initiativtaker

Camilla Skui (CS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
camilla.skui@obos.no

Underskriverne

Ola Tobias Hafslund /s/ (OTH/)
olahafslund@gmail.com
+47 48 27 17 44
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Ola Tobias Hafslund Vea"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-01-02 10:15:05 CET (+0100)
Signert 2025-04-12 11:11:22 CEST (+0200)

Mikhail Kharakoz /s/ (MK/)
mikhar@oslomet.no
+47 97 95 85 49
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Mikhail Kharakoz"
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"
2023-10-16 10:07:58 CEST (+0200)
Signert 2025-04-11 12:06:15 CEST (+0200)

Eivind Kongsten /s/ (EK/)
vigeiv@online.no
+47 91 30 13 78
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Eivind Kongsten"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-08-30 16:47:36 CEST (+0200)
Signert 2025-04-11 11:52:15 CEST (+0200)

Carina Hansen /s/ (CH/)
thatcarinahansen@gmail.com
+47 99 26 59 13
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Carina Hansen"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-10-09 10:57:17 CEST (+0200)
Signert 2025-04-11 11:48:28 CEST (+0200)

Katrine Garder Wennersteen (KGW)
katrine.wennersteen@gmail.com
+4797134607
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Katrine Garder Wennersteen"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-10-22 10:04:44 CEST (+0200)
Signert 2025-04-11 13:21:28 CEST (+0200)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 5931 **Selskapsnavn:** AL GAUSTADVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

A. Indre orden:

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

B. Ordensregler for fellesområder.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

C. Overtredelse av ordensreglene.

§ 16.

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

D. Endring.

§ 17.

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

A/L GAUSTADVEIEN BORETTSLAG
Generalforsamlingen

Vedtekter for Gaustadveien borettslag AL

Organisasjonsnummer 946 941 557

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

1. Formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Oslo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

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

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

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

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

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

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

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

(7) Bruksoverlating reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Bygningsmessige arbeider – uteareal – dugnad

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6-3 Faglig ettersyn og veiledning

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

6-4 Vedlikeholdsfond

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

6-5 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

9 Styret – oppgaver - vedtak

9-1 Styret

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver – innkalling - protokoll

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt - varsel og innkalling

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

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

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

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

10.3 Møterett – stemmerett og fullmakt

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

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

10-4 Møteledelse og protokoll

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle disse sakene:

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

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

10-6 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

12 Elektronisk kommunikasjon

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

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

13 Bilplasser

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

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 417200

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted 42/1. Blokk I. Gaustadveien 4.	Journalnr. 64/729.	Tegn. nr. 2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11.
Arbeidets art Boligblokk	Innkom 12/3-64	
Bygningens art		
Byggherre Gaustadv.Borettslag v/overlege Nyhus, Boks 26, Vindern.		
Byggemelder A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

Dato 2. juni 1964. SN/SH

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

Oslo bygningsråd gjorde den 22/4-64 slikt enstemmig vedtak på grunnlag av tegninger med stempel-nr. 1,2,3,4,5 og 6:

"Oslo bygningsråd henholder seg til de opplysninger som er gitt om bebyggelsesplanens byplanmessige behandling, og forutsetter at planen blir vedtatt vesentlig uforandret ved 2. gangs behandling og stadfestet.

Det vises til de foreliggende uttalelser av 24/3- 2/4-og 8/4-64 fra henholdsvis Helseråd, Brannvesen og Plan-og fasaderåd. (Helserådets uttalelse tas inn i approbasjonen i sin helhet). Under henvisning til bygningsvedtektenes § 113 og § 114.5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på gnr. 42, bnr. 1 bl. I, II, III, IV ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelser som er stillet av Brannsjefen i uttalelse av 2/4-64.

Unntak fra bygningsvedtektens § 104 fordi lysflaten i hovedsoverom er noe mindre enn 1/10 av gulvflaten, meddeles.

Trappene forutsettes utstyrt med rikelig overlys og bör skaffes mest mulig sidelys fra inngangen i 1. etasje, jfr. sirkulære 40/53. Ved innredning av beboelsesrom i underetasje må bestemmelsene i Bygningssjefens sirkulære nr. 10/63 iakttas.

Törkeskap må monteres eller törkerom innredes i henhold til gjeldende regler, se sirkulære nr. 41/59.

Til söppelrom og fellesrom må det sörges for direkte utvendig adkomst fra egen inngang og gjennem kjeller. Det anbefales å konferere med Renholdsverket om adkomst til söppelrommet, som må få lovlig störrelse i henhold til gjeldende regler. Sirkulære nr. 49/59.
Det må foretas grensearrondering mot gnr. 42, bnr. 53.
Plan over terrengbehandling og beplantning må sendes inn.
Prosjektet godkjennes i hovedtrekk i samsvar med foranstående, og på de nærmere vilkår som stilles av Bygningssjefen ved approbasjonen."

Helserådets vedtak av 24/3-64 lyder:

"Anmeldelsen anbefales. Hver familie må få anledning til vask og törk av husholdningstöy etter gjeldende regler. Vaskerom må få friskluftttilförsel i egen kanal. Gulv i kjellerleilighet må isoleres fra grunn på forskriftsmessig måte. Gjennemsnittshöyden i 3. etasje må være minimum 2.45 m. Gjeldende regler må följes."

Brannvesenets uttalelse av 2/4-64 vedlegges i gjenpart.

Fortsettes

B 16-A 5080. 1362/62. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted 42/1. Blokk I, Gaustadvn. 4.	Journ. nr. 64/729	Tegn. nr. 2-11.

Plan-og fasaderådet gjorde den 8/4-64 slikt vedtak:

"Anbefales godkjent. Dör fra stue til balkong anbefales flyttet, f.eks. 1 m. fra vegg mot kjökken."

Videre vises til Byplankontorets uttalelse av 29/5-64 som er vedheftet et kart i mål 1:1000 og hvor Byplanrådets vedtak av 3/3-og 28/4-64 er referert.

I anledning elektrisk oppvarming uten reserve-ildsted av noen art, må byggherren avgi erklæring i samsvar med vedlagte sirkulære nr. 12/61. - Videre må det fremskaffes tilsagn fra Oslo Lysverker om nödvendig kraft-tildeling. Se vedlagte sirkulære nr. 4/64.

Provisoriske priveter må vises i tilfluktsrom, likeså nöd-utgang.
Den nöyaktige sokkelhöyde fastsettes på byggeplassen av vår distriktsingeniör.
Byggningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må följes.
Utvendige trapper må få opptrinn maks. 16 cm og inntrinn min. 30 cm.

Det må innsendes egne byggesaker vedr. garasjene.
Disse forutsettes oppført nesnlunde samtidig med våningshusene.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, IV, V, VI og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —«—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesøyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunirasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. bebyggelses-planen må være stadfestet i vesentlig uforandret form.
- [X] I. arrondering være utført etter godkjent plan.
- [X] J. Oslo Lysverkers tilsagn om kraft-tildeling og byggherrens erkl.om eget ansvar foreligge.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

S. Nesheim

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

EA/RB. 64/729 m.fl..

22/4-1964. 24/4-1964. 79/1964.

Ad: grn. 42, bnr. 1, blokk I, II, III, IV. Gaustadveien.

Boligblokk.
Byggherre: Gaustadveien Borettslag v/ overlege Nyhus.
Byggemelder: A/S Selvaagbygg.

Legges frem for Oslo bygningsråd i anledning innstilling av 10/4-1964.

Enstemmig v e d t a k:

Oslo bygningsråd henholder seg til de opplysninger som er gitt om bebyggelsesplanens byplanmessige behandling, og forutsetter at planen blir vedtatt vesentlig uforandret ved 2. gangs behandling og stadfestet.

Det vises til de foreliggende uttalelser av 24/3- 2/4 og 8/4-64 fra henholdsvis helseråd, brannvesen og plan- og fasaderåd. (Helserådets uttalelse tas inn i approbasjonen i sin helhet).
Under henvisning til bygningsvedtektenes § 113 og § 114,5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på grn. 42, bnr. 1, bl. I, II, III, IV ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114. Den foreslåtte ytterveggskonstruksjon godkjennes på betingelser som er stillet av brannsjefen i uttalelse av 2/4-1964.

Unntak fra bygningsvedtektens § 104 fordi lysflaten i hovedsoverom er noe mindre enn 1/10 av gulvflaten, meddeles.

Trappene forutsettes utstyrt med rikelig overlys og bør skaffes mest mulig sidelys fra inngangen i 1. etasje, jfr. sirkulære nr. 40/53. Ved innredning av beboelsesrom i underetasje må bestemmelsene i bygningssjefens sirkulære nr. 10/63 iakttas.

Tørkeskap må monteres eller tørkerom innredes i henhold til gjeldende regler, se sirkulære nr. 41/59.

Til søppelrom og fellesrom må det sørges for direkte utvendig adkomst fra egen inngang og gjennom kjeller. Det anbefales å konferere med renholdsverket om adkomst til søppelrommet, som må få lovlig størrelse i henhold til gjeldende regler. Sirkulære nr. 49/59.
Det må foretas grensearrondering mot grn. 42, bnr. 53.
Plan over terrengbehandling og beplantning må sendes inn.
Prosjektet godkjennes i hovedtrekk i samsvar med foranstående, og på de nærmere vilkår som stilles av bygningssjefen ved approbasjonen.

Oslo bygningsråd, den 22. april 1964.

På vegne av formannen:

Thor Bjørnseth.
bygningssjef.

Erling Aver.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * 417200
IS/NU.

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 29-11-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 42, bnr. 1, blokk 1, Gaustadveien 4.

Journalnr.
647/29.

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
31-10-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Gaustadveien Borettslag, v/overlege Nyhus, Boks 26, Vindern, Oslo-3.

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.

Ansvarshavende
Overingeniör Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo-3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

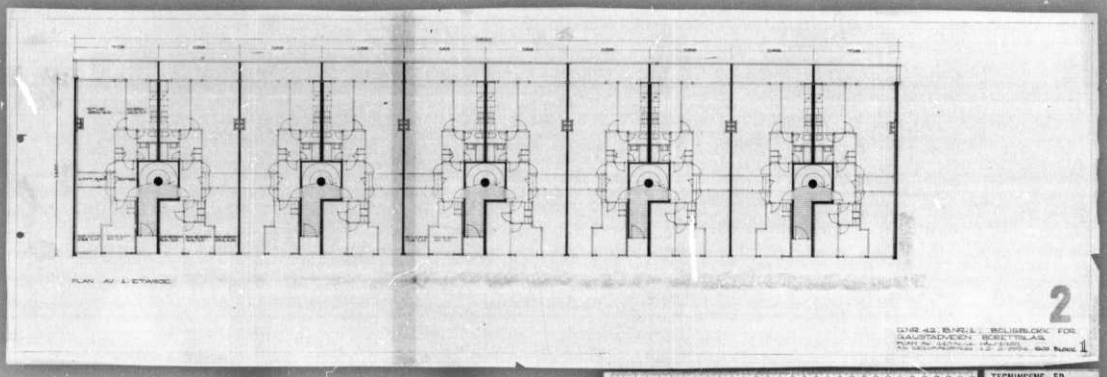
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

i slusevegg
D3-dör må innsettes så snart krisetilstanden gjör dette nödvendig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

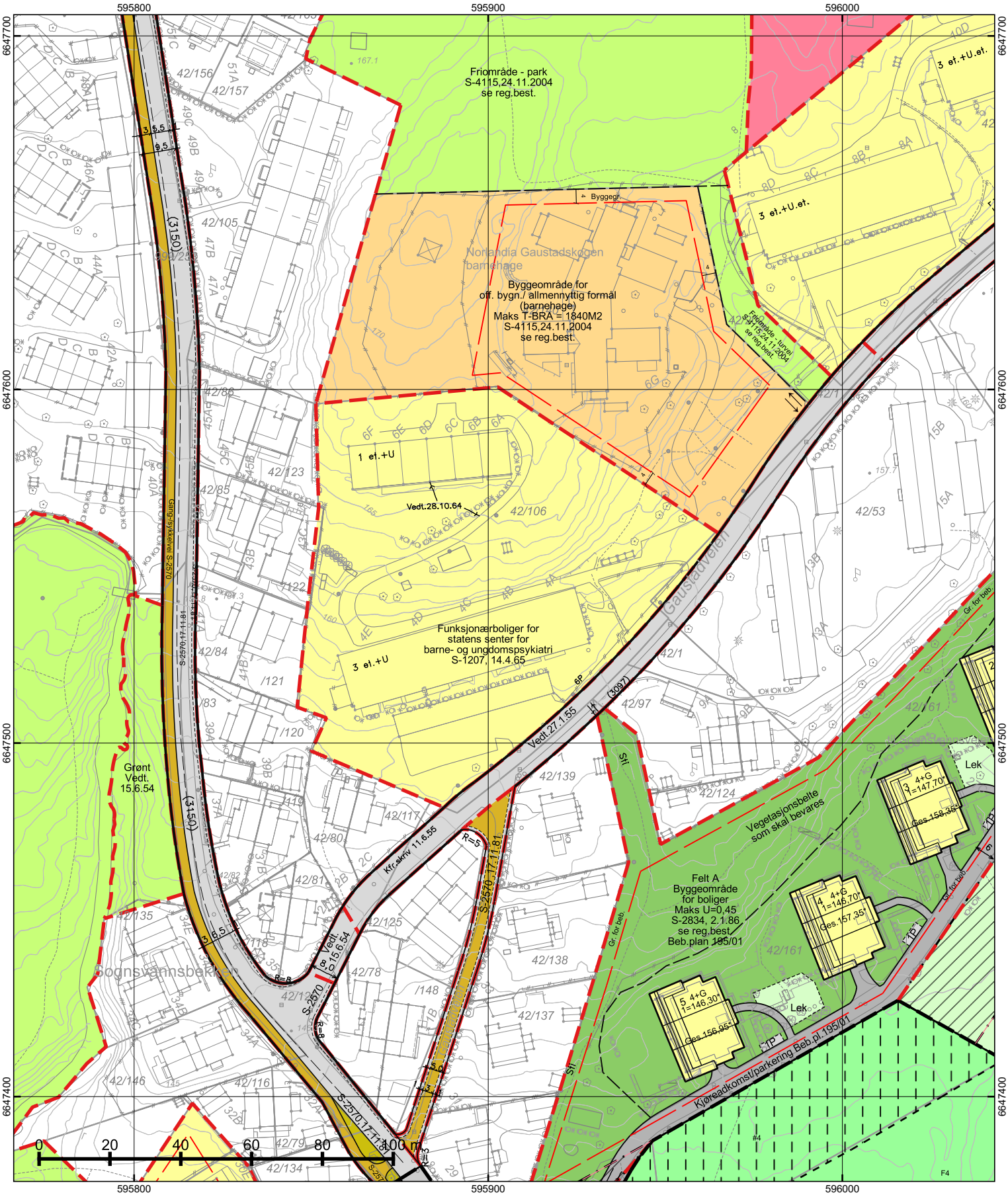
Stenos C-10. 30/02. R.A. 753/66. –



PLAN AV 1. ETASJE

2

TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

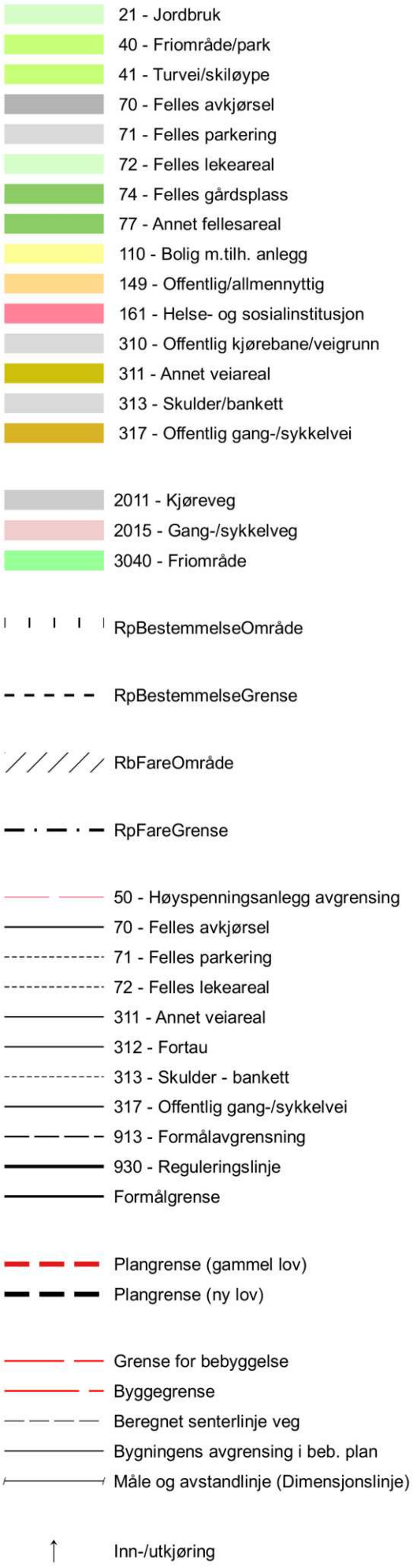
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

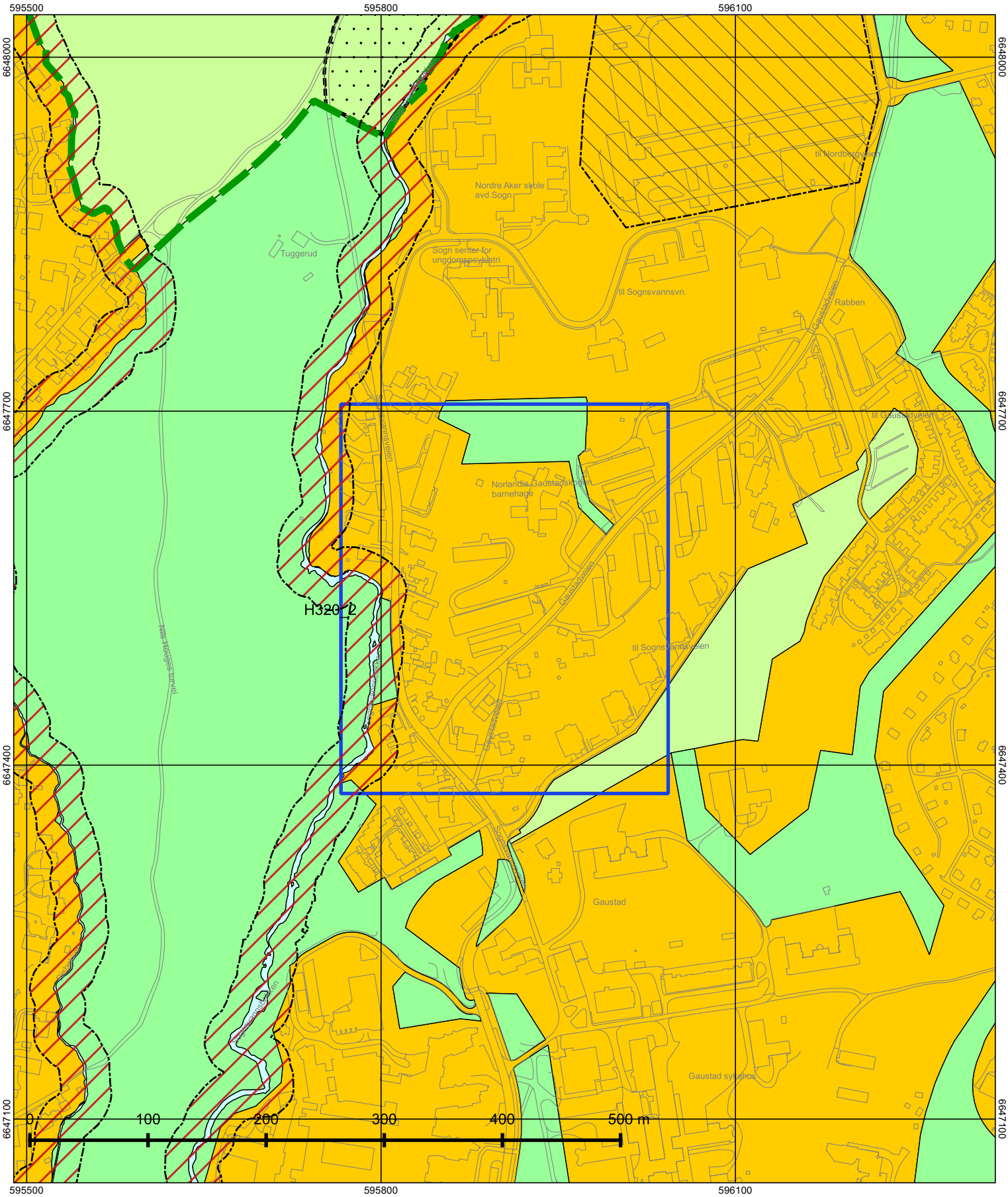
PlottID/Best.nr: 150627/ 86523558
Deres ref.:
Adresse: GAUSTADVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/106

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150627/86523558
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



Gaustadveien 4C

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Gaustadveien Linje 40	1 min 0.1 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	11 min 1 km
Gaustad Linje 1	17 min 1.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.9 km

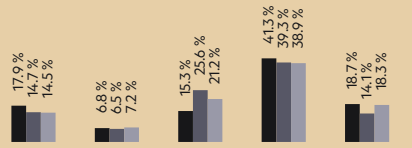
BARNEHAGER

Gaustadskogen barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.2 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (0-5 å... 54 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	14 min
Kiwi Kringsjå	20 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

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

«Barnevennlig :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

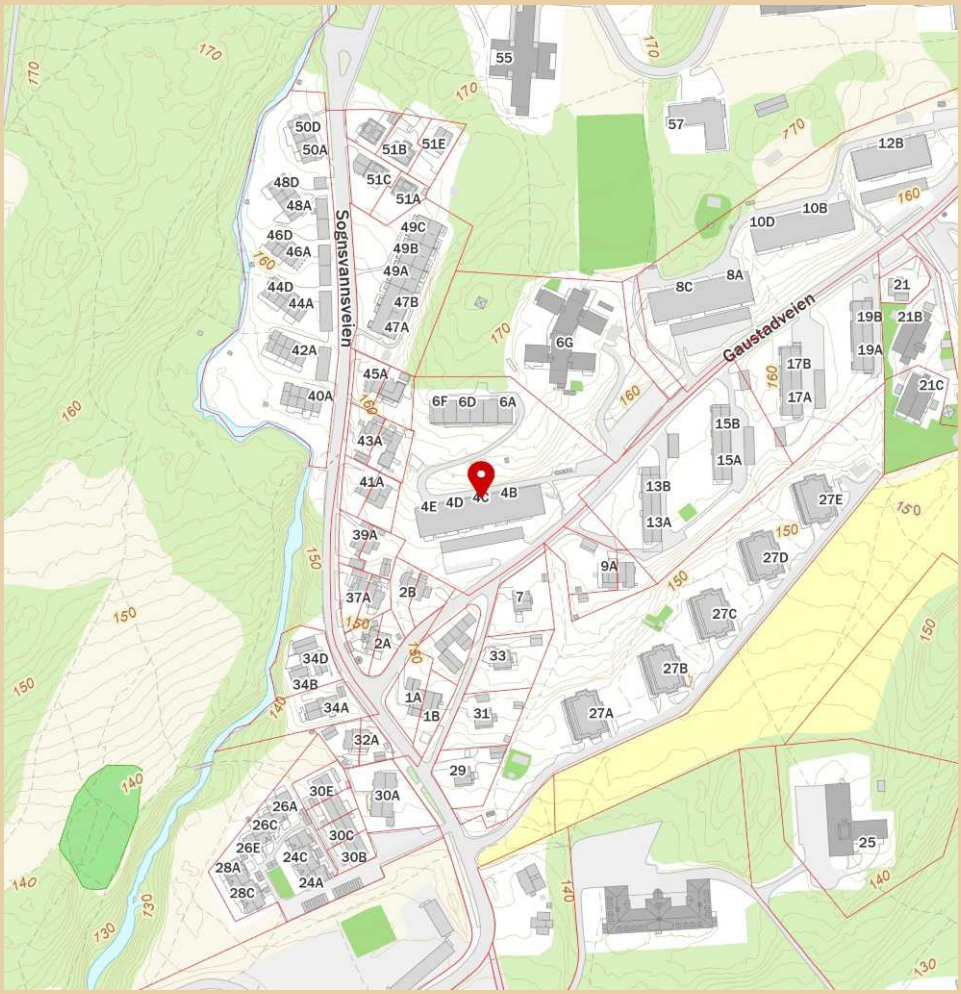
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Gaustadveien 4C

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Gaustadveien Linje 40	1 min 0.1 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	11 min 1 km
Gaustad Linje 1	17 min 1.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.9 km

BARNEHAGER

Gaustadskogen barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.2 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-5 år... 53 barn	4 min 0.3 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (0-5 ... 54 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	14 min
Kiwi Kringsjå	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	21 min
Sykehusapoteket ved Rikshospitalet	10 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	20 min

SPORT

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

«Barnevennlig :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

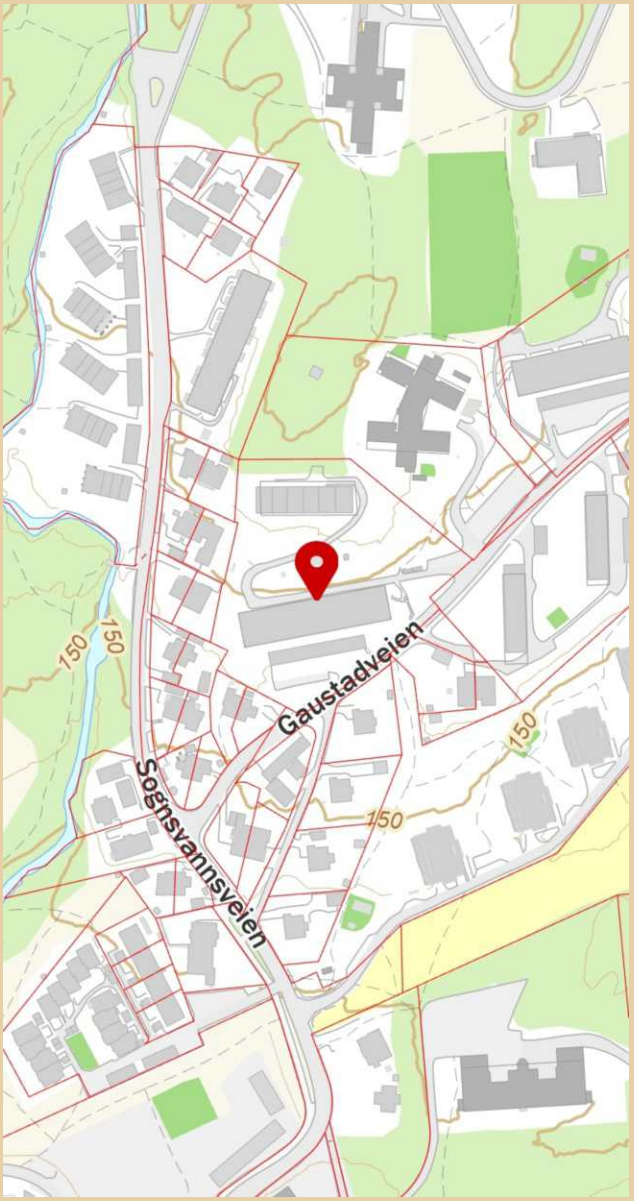
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Gaustadveien 4C

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Gaustadveien Linje 40	1 min 0.1 km	
Rikshospitalet Linje 17, 18	11 min 1 km	
Gaustad Linje 1	17 min 1.5 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 4.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.9 km	

BARNEHAGER

Gaustadskogen barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.2 km	
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-5 år... 53 barn	4 min 0.3 km	
Hompetitten Kanvas-barnehage (0-5 ... 54 barn	6 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	14 min
Kiwi Kringsjå	20 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	21 min
Sykehusapoteket ved Rikshospitalet	10 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	20 min

SPORT

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

«Barnevennlig :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

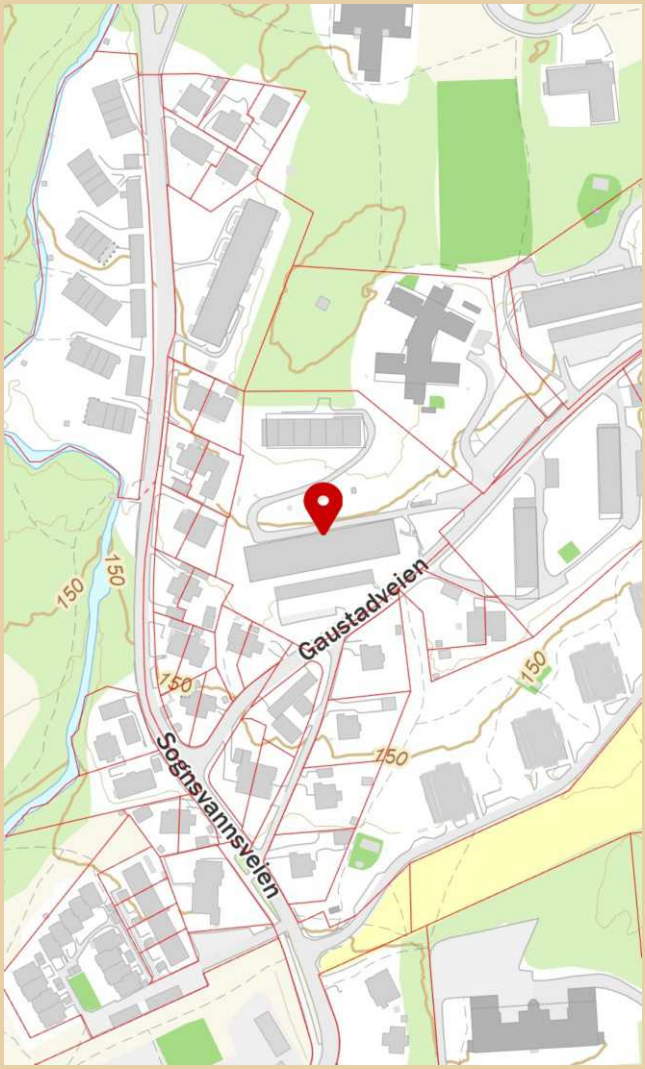
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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 4 C, 0372 Oslo
Gnr. 42, Bnr. 106, andelsnr. 87 i GAUSTADVEIEN BORETTSLAG A/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aksel Walmsnæss

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 922 05 554

E-post: aksel.walmsness@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.
