PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GURISTUVEIEN 85 K

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

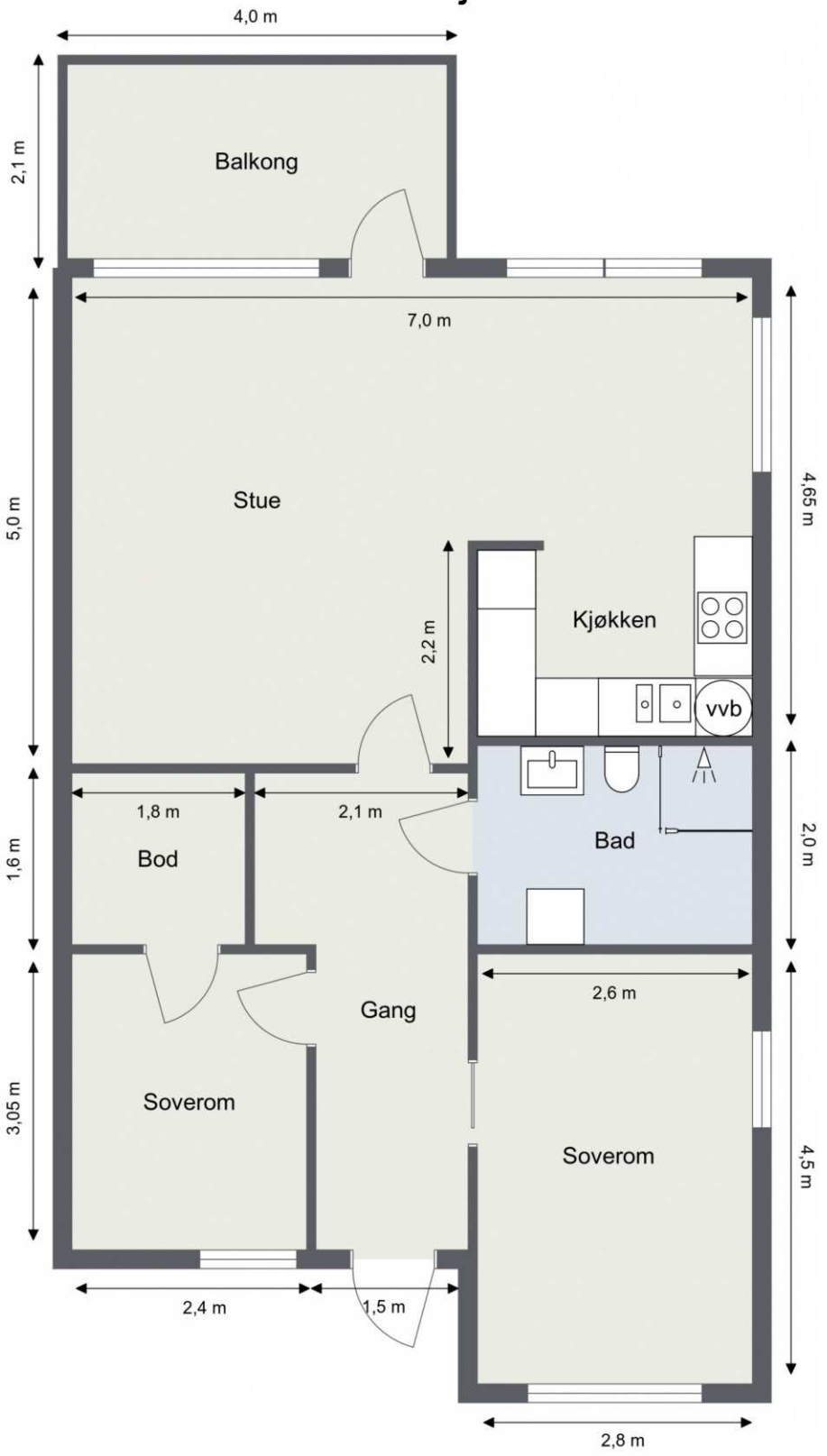
Vedtekter og eventuelle husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Guristuveien 85K

2. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 2 etasje.
Guristuveien 85 K
0690 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 30/12/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 102
Hjemmelshaver:	Marie-Lovise Garder.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	6
Byggeår:	2006
Tomt:	5.821 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anders Bøhler Thomassen.
Befaringsdato:	22.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomt med plen, diverse beplantning, trær, sittebenker, betongheller, sykkelparkering, asfalterte arealer og gjesteparkering.
Gåavstand til kollektiv transport og butikker.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 3 etasjer i tillegg til underetasje med boder og garasjeanlegg.
Støpt armert betongsåle, antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser.
Yttervegger i betong og bindingsverk av tre.
Etasjeskillere og tak av betongelementer.
Fasadene er kledd med panel og teglstein.
Flat takkonstruksjon av betong, antatt tekket med folie/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår velholdt med normal bruksslitasje.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige varmekilder er elektriske panelovner.
Lagring: bod i kjelleretasjen og i leiligheten.
Parkering: medfølger plass i felles garasjeanlegg i underetasjen.
Røykvarsler og brannslange på kjøkkenet.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: nedsenket platehimling på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og 3 - stavs parkett av eik i boden.
Øvrige overflater av 1 - stavs parkett av eik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av selger:
Overmalt vegg og takoverflater i store deler av leiligheten.
Ny 1-stavs parkett i alle rom med unntak av bad og bod.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

=

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	74			8	71	3
Kjellerbod						
SUM BYGNING	74			8	71	3
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bod, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Mrk. Boden var ikke tilgjengelig under befaringen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Denne var ikke tilgjengelig under befaring.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

30/12/2025

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to dører.
Innfelt speil.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er fra byggeår og fremstår uten behov for strakstiltak.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10 - 30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.





Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 95 mm x 95 mm fliser.
Delvis nedsenket gulv i dusjsonen.

Merknader: Terskelhøyden er målt til 9 mm.
Iht dagens forskrifter og normer skal terskelhøyden være minimum 15 mm.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2006.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, pga manglende fremkommelighet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2006.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri, samt skyllekum og avrenningsplate.
Integrerte hvitevarer.
Mekanisk ventilator med avtrekk antatt over tak tak.

Merknader: Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen og automatisk lekkasjestopper til opppvaskmaskinen iht dagens forskrifter og krav.
Kravene kom i henholdsvis 2010 og 2018.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med profilerte fronter og glassfelt.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.21 m.
øvrige rom - 2.41 m.

Merknader: Overmalt vegg og takoverflater i store deler av leiligheten i desember 2025.
Ny parkett er lagt i store deler av leiligheten i desember 2025.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag energiglass og datostemplet 2005.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; El 30 - 35 db.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Ytterdøren subber noe mot karm og bør justeres.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på 8 kvm.
Utkraget betongkonstruksjon med stålsøyler.
Pusset betonggulv.
Rekkverk av stål med glassplater.
Enkel stikkontakt på veggen og fjernstyrt markise.

Merknader: Mindre sprekk i puss ved søyle.
Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter iht dagens forskrifter og krav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 2006.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk(fra skapdør).

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av kobber og rør i rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Se bilde.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon, utover ferdigattest.
Det er ikke registrert spalte ved innebygget sisterne.
Det presiseres at sisternen har ukjent løsning og at det i følge tidligere rapporter er beskrevet at badene i boligblokken er av "våtromsbokser"(prefabrikkerte).
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Det er registrert bulk på stålpannen som berederen står på. Selger har informert om tidligere vannlekkasje og det er fuktkontrollert under befaringen, uten å finne forhøyede verdier.

Merknader: Berederen har ikke tilfredsstillende plassering, da den ikke er lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.
Benkeberedere av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

www.bmtf.no

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad som styres fra ventilator på kjøkkenet.
Friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Tilluftsspalte under dørbladene.

Merknader: Ventilasjon i leiligheten er iht forskriften ved byggeår.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i 2006.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens gang.
Hovedsikring på 40 ampere og 6 stk kurser.

Merknader: Det er ikke utfylt fullstendig egenerklæringsskjema, da boligen selges som dødsbo.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Det er ikke fremlagt fullstendig egenerklæringsskjema, da boligen er et dødsbo.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
	For lav terskelhøyde iht dagens forskrifter og normer.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
	Manglende dokumentasjon.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte ved innebygget sisterne.
	Manglende dokumentasjon.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert anbefalt brukstid.
	Berederen er ikke lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250316

Selger 1 navn
Anders Bøhler Thomassen

Gateadresse
Guristuveien 85 K

Poststed	Postnr
OSLO	0690

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Marie-Lovise Garder

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anders Bøhler Thomassen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

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

Document reference: 183250316

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250316

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250316

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250316

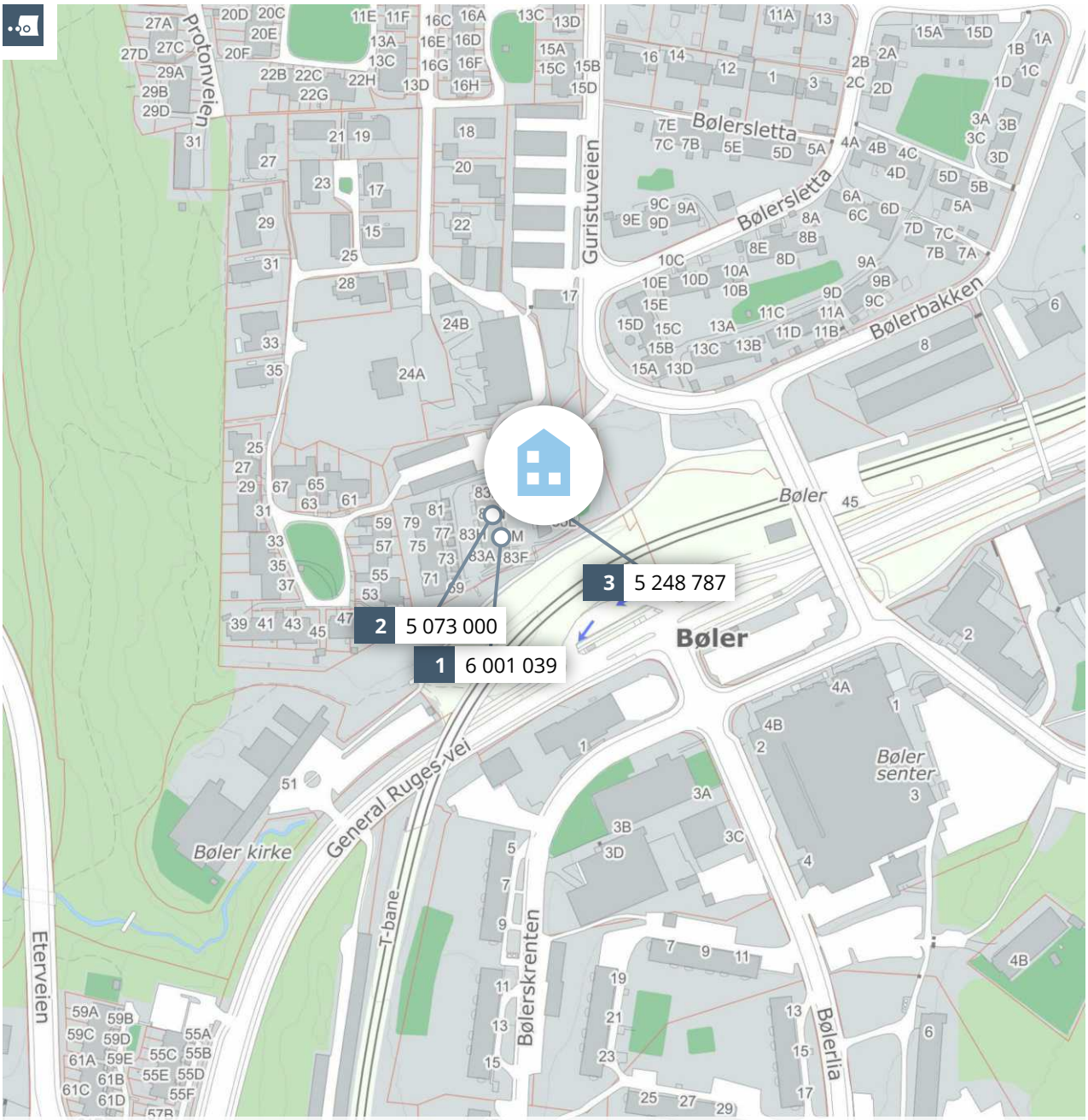
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Thomassen	a5d7f969deda1956b47c4e614870b7698c1b6e17	10.12.2025 19:21:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250316

- 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

GURISTUVEIEN 85 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 08.01.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Guristuveien 85 K, 0690 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 164 BNR 102 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERSLETTA

Verdivurdert til

5 500 000

158 653	5 658 653	76 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	5 218
Formue	7 891
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Guristuveien 83 G 70 m²	2006	2. etg	2 sov	04.03.2025	5 330 000	**5 850 000**	151 039	6 001 039	**85 729**
2	Guristuveien 83 N 58 m²	2006	3. etg	1 sov	13.11.2025	4 650 000	**4 950 000**	123 000	5 073 000	**87 466**
3	Guristuveien 85 B 70 m²	2006	1. etg	2 sov	16.12.2025	5 200 000	**5 100 000**	148 787	5 248 787	**74 983**

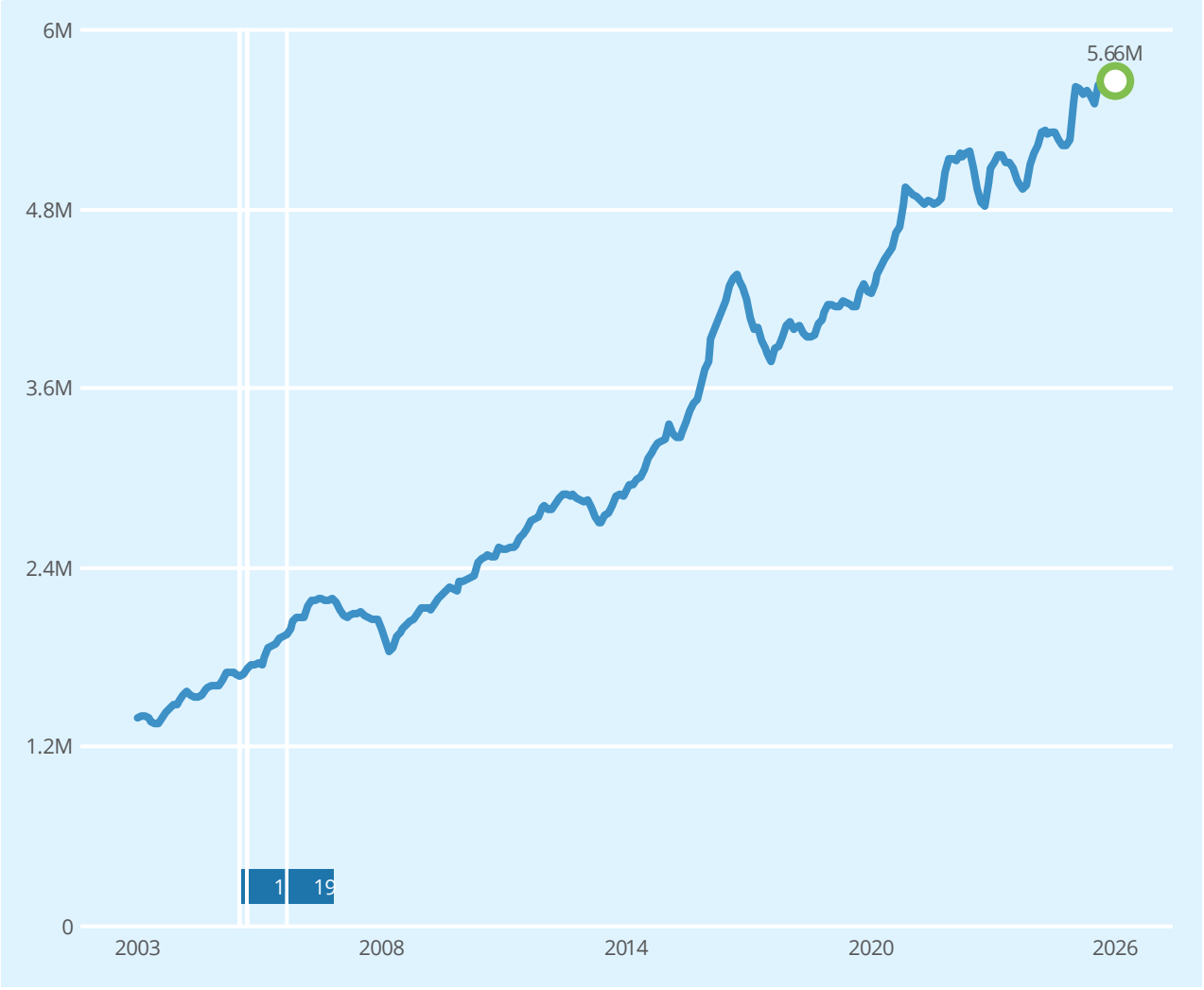
Lys og pen 3-roms endeleilighet på 74m² fra 2006 med heis og garasje. Vestvendt, solrik balkong på 8m². Ingen forkjøp.

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
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+12 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 690 OSLO nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 690 OSLO siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

5.1M
4.8M
4 767 000 Salgspris i snitt
4 506 000 Prisantydning i snitt
4.2M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 731 Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

76 468 Guristuveien 85 K Totalpris 5 658 653

72 008 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Guristuveien 85K, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243833**
Byggeår **2006**	Bygningsnummer **81786054**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **102**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Areal **74 m²**	Bruttoareal **74 m²**
Ventilasjonstype **Mekanisk avtrekk**	

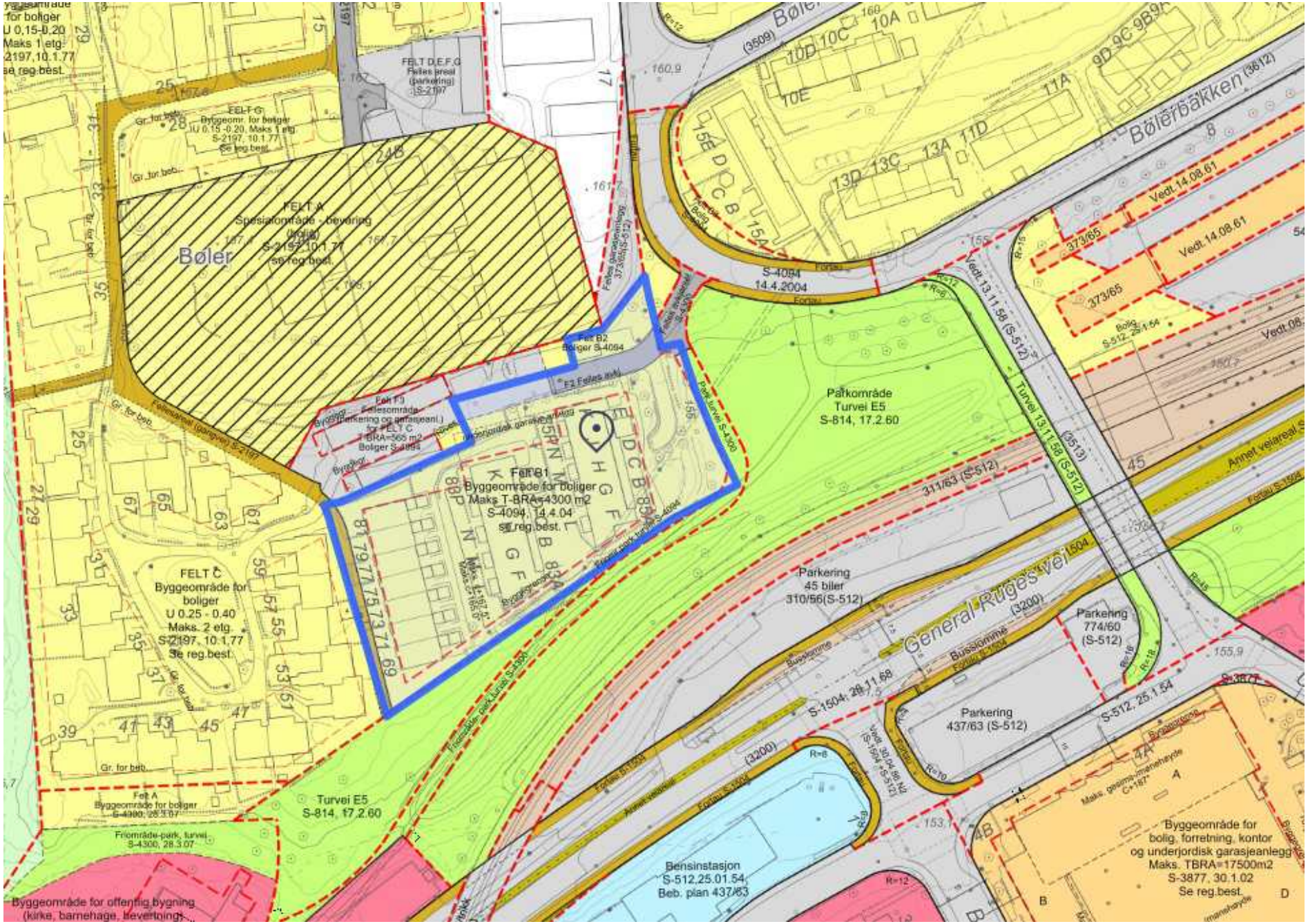
Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **168 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **168 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.


Felt B1
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=4300 m2
S-4094, 14.4.04
se reg.best.
FELT C
Byggeområde for boliger
U 0.25 - 0.40
Maks. 2 etg.
S-2197, 10.1.77
Se reg.best.
FELT A
Spesialområde - bevaring
(kirke)
S-2197, 10.1.77
se reg.best.
Bøler
Felt B2
Boliger S-4094
Felt F3
Fellesområde
(Parkering og garasjeanl.)
for FELT C
T-BRA=565 m2
Boliger S-4094
Parkområde
Turvei E5
S-814, 17.2.60
Parkering
45 biler
310/56(S-512)
Parkering
774/60
(S-512)
Parkering
437/63 (S-512)
Bensinstasjon
S-512,25.01.54
Beb. plan 437/63
Byggeområde for
bolig, forretning, kontor
og underjordisk garasjeanlegg
Maks. TBRA=17500m2
S-3877, 30.1.02
Se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning
(kirke, barnehage, bevertnings...
Turvei E5
S-814, 17.2.60
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4300, 28.3.07
Friområde-park, turvei
S-4300, 28.3.07
Bølerbakken (3612)
General Ruges vei (3200)
Turvei 13.11.58 (S-512)
311/63 (S-512)
Annet veiareal
Vedt.14.08.61
S-4094
14.4.2004
S-1504, 29.11.68
S-512, 25.1.54
Vedt 30.04.86 N2
(S-1504 + S-512)
Gr. for beb.
Fellesareal (garasjen) S-2197
Felles garasjeanlegg
373/65 (S-512)
Felles areal
(parkering)
S-2197
FELT D,E,F,G
Felles areal
(parkering)
S-2197
FELT F,G
Byggeområde for boliger
U 0.15 -0.20, Maks 1 etg.
S-2197, 10.1.77
Se reg.best.
Bussomme
Bussk.omme
Annet veiareal
Fortau
Kjørebane
Fortau S-1504
Annet veiareal S-1504
Fortau S-1504
Kjørebane S-1504
Fortau S-1504
Kjørebane S-1504
Annet veiareal

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250316 . Vår ref.: 5728-1-06 Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Guristuveien Borettslag
Organisasjonsnr:	990164290
Andelseier:	Garder (bo), Marie-Lovise
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Guristuveien 85 K, 0690 OSLO
Andelsnummer:	6
Gnr.	164
Bnr.	102
Borettsinnskudd:	Kr. 507 290,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565813.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).
En garasjeplass følger leiligheten ved salg (gjelder ikke leil. 2). Felleskostnadene skal justeres etter konsumprisindeksen (minimum), jfr vedtak på generalforsamling 2008. Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11497145
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,27%
Restsaldo	2 174 092,00
Innfrielsesdato:	01.08.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207968072
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	637 077,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208324713
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	4 531 110,24
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 217,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820832471; IN lån 2 - Akonto renter	642,96	
Lån nr: 9820832471; IN lån 2 - Akonto avdrag	174,55	
Lån nr: 11497145; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11497145; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 623,18	3 765,00 fra 01.01.2026
Garasje	154,00	160,00 fra 01.01.2026
Kabel-tv	623,00	

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:	81,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 172,-
Annen formue:	7 891,-
Gjeld:	158 259,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11497145
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207968072
Restsaldo:	16 775,70
Kapitalkostnader:	284,92
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208324713
Restsaldo:	141 877,44
Kapitalkostnader:	896,71
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 158 653,14,-, 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 Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

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**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tom Normann Nilsen, e-post:guristuvn@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5728
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GURISTUVEIEN 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:

11. juni 2025 kl. 18:00, Bøler seniorsenter.

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.

Annen informasjon

Det vil bli holdt et beboermøte etter generalforsamlingen er ferdig. Det vil her blir fremlagt informasjon om fremtidig vedlikeholdsbehov i borettslaget, og det er mulighet for beboere å stille eventuelle spørsmål til styret.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Ny fellesavtale for bredbånd og TV med Global Connect

Med vennlig hilsen,
Styret i GURISTUVEIEN 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Bendik Hjort fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak
Bendik Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende andelseiere valgt.

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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5728 Guristuveien Borettslag.pdf
3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse til de to styremedlemmene og varamedlemmet foreslås satt til kr 72 800, -. Honorar til styreleder følger egen avtale.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Styremedlemmene og varamedlemmets samlede godtgjørelse settes til kr. 72 800, -.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt CV og tilbud fra kandidat Tom Normann Nilsen.

Innstilling

Styret ber årsmøte vedta kandidaten.

Roller og kandidater

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

- Tom Normann Nilsen

Vedlegg

1. Tilbud Guristuveien Borettslag 2 år 2025-2027, Tom Normann Nilsen.pdf
2. TNN Styreleder CV 22.05.2025.pdf

Sak 8

Ny fellesavtale for bredbånd og TV med Global Connect

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende avtale med Telenor.

Borettslaget har pr. i dag en avtale med Telenor på leveranse av internett og TV via coax kabel. Gjeldende avtale pr. 1. mars 2025 inkluderer:

Internettlinje 150/150 mbps og TV-pakke til kr 623 pr. enhet pr. mnd. i felleskostnader.

Dersom det ønskes høyere hastigheter, gjelder følgende priser (i tillegg til felleskostnader på kr 623 pr. mnd.):

Brebånd 250 mbps, kr 319 pr. mnd.

Brebånd 500 mbps, kr 409 pr. mnd.

Bredbånd 750 mbps, kr 659 pr. mnd.

Brebånd 1000 mbps, kr 759 pr. mnd.

Styret mener dagens avtale har høyt kostnadsnivå og lite valgfrihet for den enkelte andelseier. Det blir stadig flere som ikke har behov for «kabel-TV» og noen har for eksempel Riks-TV på hytta og betaler da for to forskjellige TV tjenester.

Den inkluderte hastigheten i felleskostnadene er for lav for noen slik at de må betale tillegg for økt hastighet. Noen betaler derfor totalt kr 1000-1400 pr. mnd. Styret ønsket derfor å se etter bedre løsninger som gir bedre internett og mer valgfrihet i TV-løsning for hver enkelt andelseier.

Ny avtale med Global Connect

Styret har innhentet tilbud om nytt fiber bredbånd fra Global Connect.

Global Connect har fiberkabel i området og tilbyr kostnadsfri installasjon av fibernett inn til hver enhet mot en bindingstid. Guristuveien Borettslag sitter igjen med verdien og eierskapet til fibernettet etter avtaleperioden. Sameiet kan da inngå avtale med andre fiberaktører, om dette er tilgjengelig etter avtaleperioden.

Tilbudsprisen fordrer 72 mnd. avtaleperiode.

Fibernett er en framtidsrettet løsning, og dette er en infrastruktur som borettslaget med tiden uansett blir nødt til å gå til anskaffelse av.

Oppstart av prosjektet kan være relativt raskt med ferdigstillelse 3-4 mnd. fra avtaleinngåelse. Global Connect vil sørge for en sømløs overgang, der ingen vil havne i en situasjon hvor man dobbelt faktureres eller står uten nett i overgangen.

Vi har fått to tilbud på hastighet:

Tilbud 1:

100/100mbps. kr 249,- pr. mnd./pr boenhet via felleskostnadene.

Valgfrie oppgraderinger til 500 og 1000 mbps som da faktureres beboerne direkte.

Internett 500/500 mbps, kr 99 pr. mnd.

Internett 1000/1000 mbps, kr 199 pr. mnd.

Tilbud 2:

1000/1000mbps. kr 289,- pr mnd./pr boenhet via felleskostnadene.

Uavhengig av tilbud:

Inkludert alt av nødvendig utstyr. Som ruter og mesh-system "Wifi premium" som bestående av 2 ekstra signal-forsterkere og garanterer nett i hele leiligheten.

Global Connect opplyser de vil IKKE justere opp prisene underveis i avtaleperioden, for utenom vanlig justering etter konsumprisindeksen.

TV løsning

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken kr 459,- pr. mnd.

Strømmepakken kr 399,- pr. mnd.

Sportspakken kr 399,- pr. mnd.

Fleksipakken kr 349,-* pr. mnd.

(Hvis man allerede har RiksTV abonnement på hytta, holder det med ett abonnement)

TV fra Allente løper fra kr 269,- pr. mnd.

TV løsning vil ikke bli en del av felleskostnadene, men en individuell avtale mellom hver enkelt andelseier og leverandør.

Forskjell i årlig kostnad for beboere ved eksisterende og ny løsning:

For beboere som pr. i dag kun benytter den inkludere internett hastigheten (150/150 mbps) og TV-løsningen, vil den nye foreslått løsningen ikke gi noen årlige besparelser. Ny løsning vil kun gi økt internett hastighet til omtrent samme pris som dagens løsning.

For beboere som pr. i dag bruker TV-løsningen og har behov før høyere hastigheter på internett, blir årlig besparelse mellom kr 3000 - 9000 (avhengig av ønsket TV-løsning/internett hastighet)

For beboere som allerede har Riks-TV, eller ikke bruker en slik TV-tjeneste, og som har behov for høyere hastighet kan årlig besparelse bli mellom kr 7800 - 13 000 pr. år.

Det er her kun sammenlignet med Tilbud 2, dvs. 1000/1000mbps. kr 289,- pr mnd./pr. boenhet. Det er lagt ved beskrivelse av forskjellige TV-løsning/kanalutvalg fra Riks-TV og Allente. Det kan være forskjeller i utvalg av kanaler fra dagens løsning.

Se også vedlagt tilbud og informasjon fra Global Connect.

Styrets innstilling

Styret mener en løsning med fiber inn til hver boenhet og valgfri TV-tjeneste vil gi borettslaget en mer fremtidsrettet løsning.

Styret mener tilbud 2, 1000/1000mbps. til kr 289,- pr mnd./pr boenhet via felleskostnadene er den beste løsningen. Styret anbefaler forsamlingen om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Global Connect om installasjon av fibernett og en fellessavtale på 1000/1000mbps. linje til 289,- pr mnd./pr boenhet via felleskostnadene iht. tilbud 2.

Vedlegg

6. Tilbud_Guristuveien Borettslag.pdf
7. Riks TV.png
8. Allente Fiber.pdf

GURISTUVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

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.		**373 544**	**540 412**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 077 041	806 995
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	49 814
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 366 902	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-384 922	-399 744
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-623 933
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-95 061**	**-166 868**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**278 483**	**373 544**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	397 732	565 857
Kortsiktig gjeld	-119 248	-192 312
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**278 484**	**373 545**

GURISTUVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		375 792	419 221	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 404	1 654 348	2 319 000	2 661 000
Ladeinntekter EL-bil		17 985	16 304	20 000	20 000
Andre inntekter	3	365	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 250 546**	**2 089 873**	**2 339 000**	**2 681 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 965	-7 484	-22 500	-23 000
Styrehonorar	5	-161 463	-52 500	-160 000	-166 000
Avskrivninger	14	0	-49 814	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 882	-8 711	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 870	-91 173	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-416 795	-95 424	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 188 569	-344 546	-192 000	-188 000
Forsikringer		-220 129	-209 650	-233 000	-272 000
Kommunale avgifter	9	-412 141	-375 672	-434 000	-461 000
Energi/fyring		-106 687	-98 511	-130 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 962	-215 502	-230 000	-239 000
Andre driftskostnader	10	-186 369	-211 832	-199 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 054 831**	**-1 760 817**	**-1 755 500**	**-1 776 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-4 804 285**	**329 056**	**583 500**	**905 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	623 933	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-4 804 285**	**952 989**	**583 500**	**905 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 057	3 641	0	0
Finanskostnader	12	-275 813	-149 635	-171 000	-435 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-272 756**	**-145 994**	**-171 000**	**-435 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 077 041**	**806 995**	**412 500**	**470 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	806 995		
Fra annen egenkapital		-5 077 041	0		

GURISTUVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 990 000	74 990 000
Tomt		5 500 000	5 500 000
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**80 490 002**	**80 490 002**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 695	13 843
Forskuddsbetalte kostnader		119 196	115 766
Andre kortsiktige fordringer	15	1 457	0
Driftskonto OBOS-banken		267 518	429 582
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 642	6 450
Sparekonto OBOS-banken		224	216
SUM OMLØPSMIDLER		**397 732**	**565 857**
SUM EIENDELER		**80 887 734**	**81 055 859**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		175 000	175 000
Annen egenkapital	16	51 626 471	56 703 511
SUM EGENKAPITAL		**51 801 471**	**56 878 511**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 448 376	3 466 396
Borettsinnskudd	18	20 518 639	20 518 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 967 015**	**23 985 035**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 650	28 963
Leverandørgjeld		28 886	65 960
Skyldige offentlige avgifter	19	8 819	8 570
Påløpte renter		21 043	22 498
Påløpte avdrag		43 850	49 661
Annen kortsiktig gjeld		0	16 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		**119 248**	**192 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 887 734**	**81 055 859**
Pantstillelse	20	86 989 999	81 489 999
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Guristuveien Borettslag

Tom Normann Nilsen Christian Grytten Rune Gilhoff

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 520 220
Kapitalkostnader IN I	373 838
Kabel-tv	230 160
Garasje	62 832
Eiendomsskatt	22 120
El-bil Tillegg	14 400
Garasje	6 672
Reg.kapitalkostnader IN I	1 954
Overført til kapitalkostnader	-375 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 856 404**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	365
SUM ANDRE INNTEKTER	**365**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-174
Arbeidsgiveravgift	-22 791
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 965**

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 161 463.
Av de kr 161 463 har selskapet har inngått en avtale med Fornebu Forvaltning om ekstern styreleder og honoraret er på kr 90 000 årlig. For perioden januar-mai 2024 er det utbetalt kr 7500 i honorar månedlig iht. kontrakten. Totalt kr 37 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 335, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 113
Fornebu Forvaltning AS	-5 625
Opak A/S	-401 058
SUM KONSULENTHONORAR	**-416 795**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 074 246
Drift/vedlikehold VVS	-27 262
Drift/vedlikehold elektro	-6 541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 405
Kostnader dugnader	-2 269
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 188 569**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 131
Vann- og avløpsavgift	-239 058
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-150 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-412 141**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-3 000
Håndverktøy	-5 370
Annet driftsmateriale	-2 052
Vaktmestertjenester	-108 021
Renhold ved firmaer	-30 003
Snørydding	-17 809
Andre fremmede tjenester	-836
Kontor- og datarekvisita	-704
Trykksaker	-2 965
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 335
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-1 750
Bilgodtgjørelse	-454
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-506
Reisekostnader, opplysningspliktig	-494
Bank- og kortgebyr	-2 785
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-186 369**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	583
SUM FINANSINNTEKTER	**3 057**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-275 778
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-275 813**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006	74 990 000
SUM BYGNINGER	**74 990 000**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.164/bnr.102
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		
Tilgang 2019	15 570	
Avskrevet tidligere	-15 569	
Avskrevet i år	0	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	301 734	
Avskrevet tidligere	-301 733	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne (IN lån)	1 457
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 457**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	36 765 067
Egenkapital fra IN tidligere	51 627 396
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-36 765 992
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**51 626 471**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2007	-59 971 360	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 682 907	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	259 173	
Nedbetalt tidligere, IN	51 627 396	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 401 884
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	194 661	
Nedbetalt i år	85 016	
		-720 323
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 366 902	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	40 733	
		-5 326 169
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 448 376**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-20 518 639
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 518 639**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 642
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 177
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 819**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 518 639
Pantelån	8 448 376
Beregnede IN-forpliktelser	14 861 404
TOTALT	**43 828 419**

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

Bygninger	74 990 000
Tomt	5 500 000
TOTALT	**80 490 000**

Resultatanalyse 2024
Guristuveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	375 792	0	-375 792	100 %
Innkrevde felleskostnader	1 856 404	2 319 000	462 596	20 %
Ladeinntekter EL-bil	17 985	20 000	2 015	10 %
Andre inntekter	365	0	-365	100 %
Sum driftsinntekter	**2 250 546**	**2 339 000**	**88 454**	**4 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-22 965	-22 500	465	-2 %
Styrehonorar	-161 463	-160 000	1 463	-1 %
Revisjonshonorar	-8 882	-10 000	-1 118	11 %
Forretningsførerhonorar	-95 870	-95 000	870	-1 %
Konsulenthonorar	-416 795	-50 000	366 795	-734 %
Drift og vedlikehold	-5 188 569	-192 000	4 996 569	-2 602 %
Forsikringer	-220 129	-233 000	-12 871	6 %
Kommunale avgifter	-412 141	-434 000	-21 859	5 %
Energi/fyring	-106 687	-130 000	-23 313	18 %
TV-anlegg/bredbånd	-234 962	-230 000	4 962	-2 %
Andre driftskostnader	-186 369	-199 000	-12 631	6 %
Sum driftskostnader	**-7 054 831**	**-1 755 500**	**5 299 331**	**-302 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**-4 804 285**	**583 500**	**5 387 785**	**923 %**
Driftsresultat	**-4 804 285**	**583 500**	**5 387 785**	**923 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 057	0	-3 057	100 %
Finanskostnader	-275 813	-171 000	104 813	-61 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-272 756**	**-171 000**	**101 756**	**-60 %**
Årsresultat	**-5 077 041**	**412 500**	**5 489 541**	**1 331 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GURISTUVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GURISTUVEIEN 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 43Q0F-FNP47-T3LZF-E6XKU-GZ03A-0LL4K

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:42:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 43Q0F-FNP47-T3LZF-E6XKU-GZ03A-0LL4K

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Normann Nilsen	Gjøvikgata 7 D
Styremedlem	Rune Gilhoff	Guristuveien 83 L
Styremedlem	Christian Grytten	Guristuveien 81
Varamedlem	Jan Erik Berntsen	Guristuveien 77

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Guristuveien Borettslag
Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.
Guristuveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990164290, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
164 102

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, samt andre møter, byggemøter og befaringer med leverandører og andre aktører. Styrets arbeid består generelt av periodiske oppgaver og daglig oppfølging, som budsjettering, regnskapsoppfølging, styremøter, innkalling, referater, rundskriv, organisering av beboermøter, godkjenning av nye andelseiere og kontakt med beboere, andelseiere, vaktmester, entreprenører, forretningsfører, eiendomsmeglere og øvrige interessenter. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Styret har utarbeidet en oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov
- Oppfølging av Norsk Brannverns kontrollrapport
- HMS-gjennomgang/vernerunde og oppfølging av funn
- Formidlet økonomistatus pr august 2024
- Redusert antall containere fra 7 containere for restavfall og 5 for papp og papir, til hhv. 4 og 3 slik at antallet containere står i forhold til behovet. Dette vil redusere borettslagets renovasjonsgebyr
- Oppfølging av forsikringssak

Gjennomføring av et større prosjekt som inkluderer istandsetting og vedlikehold av fasade på bygningene. Vedlikeholdsprosjektet omfattet total utskifting av trekledning på borettslagets rekkehus. Det er i tillegg utført lokal utskifting av trekledning og overflatebehandling på lavblokkene, samt ombygging av vindskjerm på svalganger. I byggeperioden ble det gjennomført 11 byggemøter, samt planleggingsmøter og møte ifm. ferdigstillelse og sluttoppgjør.

Det ble i prosjektperioden avdekket uforutsette forhold ved rekkehusenes vindsperre, mangelfull vindtetting og isolering av monteringsfugene på vinduer og dører, samt et større omfang av råteskadet trekledning på lavblokkene enn forutsett. Forholdene ble behandlet og vurdert fortløpende i kontrollrapporter og byggemøter, samt endringsmeldinger. Total prosjektkostnad ble på kr. 5 499 000, hvorav kr. 5 058 000 til byggekostnader og kr. 441 000 til prosjektkostnad til Opak. Prosjektet ble gjennomført iht. budsjettet på kr. 5 500 000.

Kommunikasjon med beboerne
Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Styret bruker Vibbo, en tjeneste fra OBOS. Tilgang får man gjennom nettsiden https://vibbo.no/guristuveien , eller gjennom en app som lastes ned til smarttelefon. Det kan også sendes e-post til styret til guristuvn@styrerommet.no . For de som ikke har godkjent elektronisk kommunikasjon, blir viktige skriv distribuert i postkassene.

NB: Styret ønsker alle henvendelser i størst mulig grad skriftlig.

Dugnad og containere
Det har blitt arrangert to dugnader siden forrige ordinære generalforsamling. Høst-dugnad ble avholdt oktober 2024 og vår-dugnad i mai 2025. Takk til de som deltok. Vi har tidligere hatt 7 containere for restavfall og 5 for papp og papir. Antall containere er nå redusert til hhv. 5 og 3 slik at antall står i forhold til behovet.

Avtaler med leverandører

- Protan for oppsyn med tilstand på tak
- Schindler for service på heiser
- Windsor for service på garasjeport
- Karlsens Vaktmestertjeneste for snømåking, gressklipping og trappevask
- Bølertunet Vel for snømåking, strøing og feiing av felles vei

Tak-ettersyn/tilstandsrapport
Det ble utført takettersyn av Protan i 2023. Styret har etter samtaler med Protan blitt enig om at takettersynet skal utføres hvert annet år inntil videre pga. god tilstand på tak. Neste kontroll er planlagt sommer 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekt
I 2024 var driftsinntektene på kr. 2 250 546.

Kostnader
Driftskostnader var til sammen kr. 7 054 831. Merk at utgiftene til vedlikeholdsprosjektet ikke ble finansiert av driftsinntektene, men av låneopptak. Justerer vi driftskostnadene for vedlikeholdsprosjektet blir sum driftskostnader ca. kr. 1,6 mill. Dette er noe lavere enn budsjettert. Rentekostnadene var kr. 272 756.

Resultat
Årets resultat vises som kr. -5 077 041 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Hvis vi justerer driftskostnadene for vedlikeholdsprosjektet, blir imidlertid resultatet ca. kr. 380 000.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Eventuelle innbetalinger blir brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Endring disponible midler var i perioden kr. -95 061. Merk at resterende lånesaldo på kr. 132 000 ble utbetalt først i 2025 og vises ikke i regnskapet for 2025. Videre har laget lagt ut for renter og avdrag for lånet ifm. vedlikeholdsprosjektet i tre terminer i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Guristuveien Borettslag har lån i OBOS-banken og Husbanken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 4,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

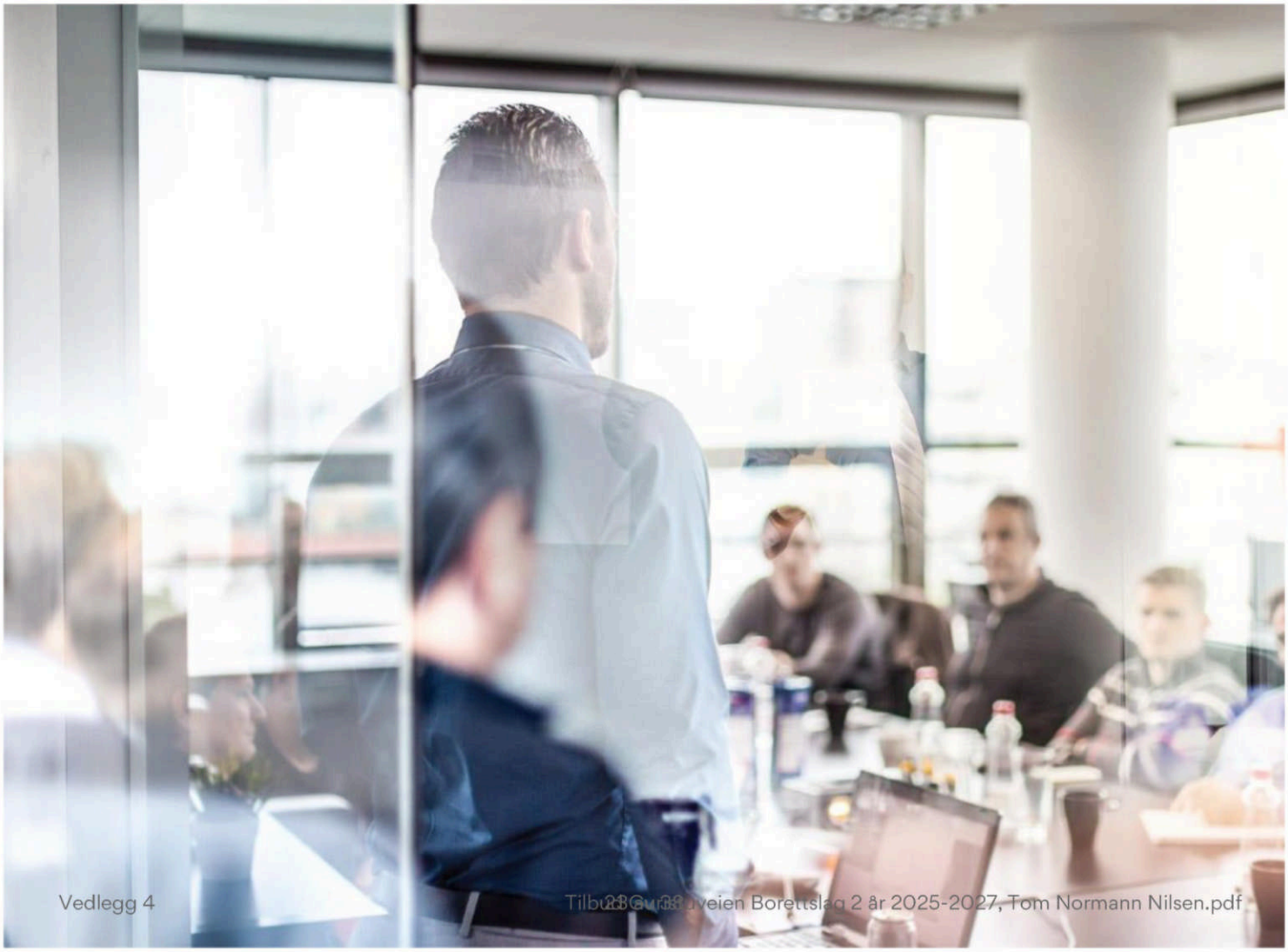
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

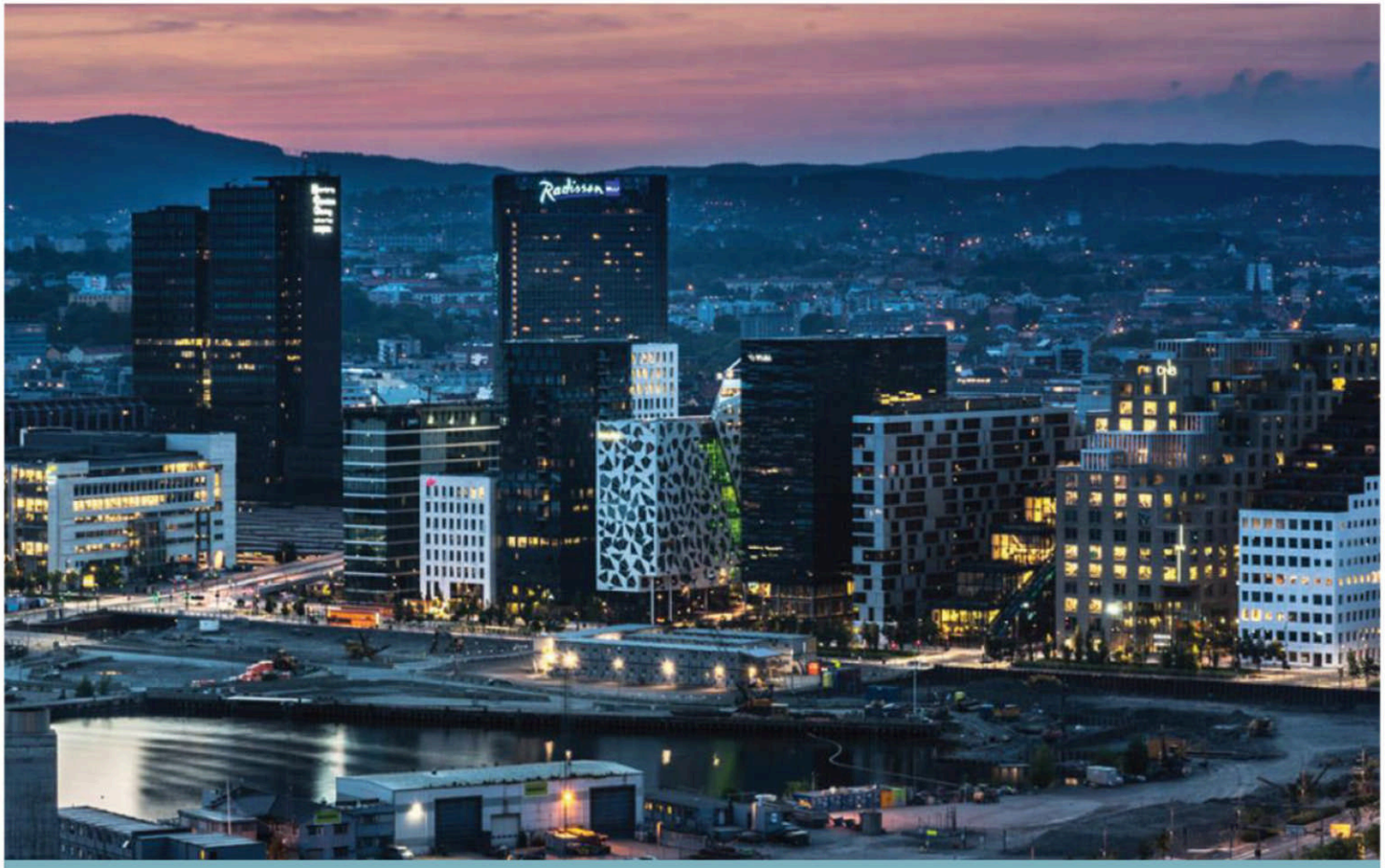
Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Guristuveien Borettslag

Oslo / 17.03.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Guristuveien Borettslag org nr 990 164 290 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Tom Normann Nilsen velges som ekstern styreleder for Guristuveien Borettslag for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Guristuveien Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Guristuveien Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 96 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2026/27) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

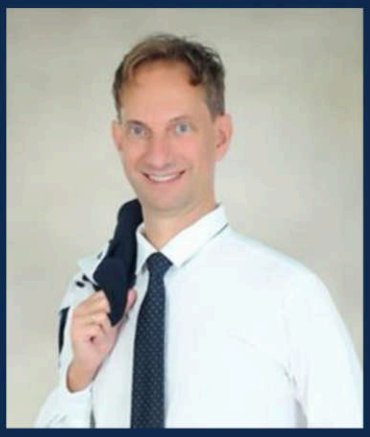
Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/**Tom Normann Nilsen** har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Guristuveien Borettslag



PERSONLIGE EGENSKAPER

Jeg har høy gjennomføringsevne, tar initiativ og ansvar for både små og store oppgaver, og arbeider godt organisert. Sterkt analytisk og skaper samtidig lett relasjoner.

KOMPETANSE

MBA med fordypning innen økonomistyring og virksomhetsstyring samt finansiering og investering. God regnskapsforståelse. Høgskolekurs og sertifisering innen prosjektledelse. Bred arbeidserfaring som strekker seg fra økonomistyring via markedsføring og styrearbeid til kompetanseoverføring, opplæring og formidling.

KVALIFIKASJONER

- Master of Business Administration (MBA) og Cand. Philol.
- 8 års erfaring som styreleder i boligselskap
- Sertifisert Prince2, Foundation
- Høgskolekurs i prosjektledelse

KONTAKT

- Telefonnummer 906 90 242
- tom.normann.nilsen@gmail.com
- Gjøvikgata 7D, 0470 OSLO

Tom Normann Nilsen

Styreleder

ERFARING STYREARBEID

- GJØVIKGATA 7 BORETTSLAG (40 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2017 – D.D.
- GURISTUVEIEN BORETTSLAG (35 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2023 – D.D.
- SINSENTERRASSEN 1-9 (40 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2023 – D.D.
- MARIDALSVEIEN 196 (20 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2023 – D.D.
- VOSSELØKKA BORETTSLAG (48 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2025 – D.D

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2012 - D.D	**Spesialrådgiver | Akershus fylkeskommune** Økonomiplanlegging, budsjettering, rapportering, controlling og analyse.

UTDANNING

2013 - 2016	**MBA** Nord Universitet Fordypning i økonomistyring og finans
2011 - 2017	**Diverse økonomi-kurs på bachelor-nivå** Handelshøyskolen BI Årsenhet i bedriftsøkonomi; Finansregnskap og regnskapsanalyse; Mikroøkonomi; Økonomi- og virksomhetsstyring.
2011 - 2011	**Prosjektledelse** Høgskolen i Oslo Innføring i grunnleggende prosjektledelse og praktisk prosjektstyring
2003	**Cand. philol.** Universitetet i Oslo



Tilbud Til Guristuveien Borettslag Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–
100/100 Mbps
1000/1000 Mbps
Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

Valgfrihet på TV

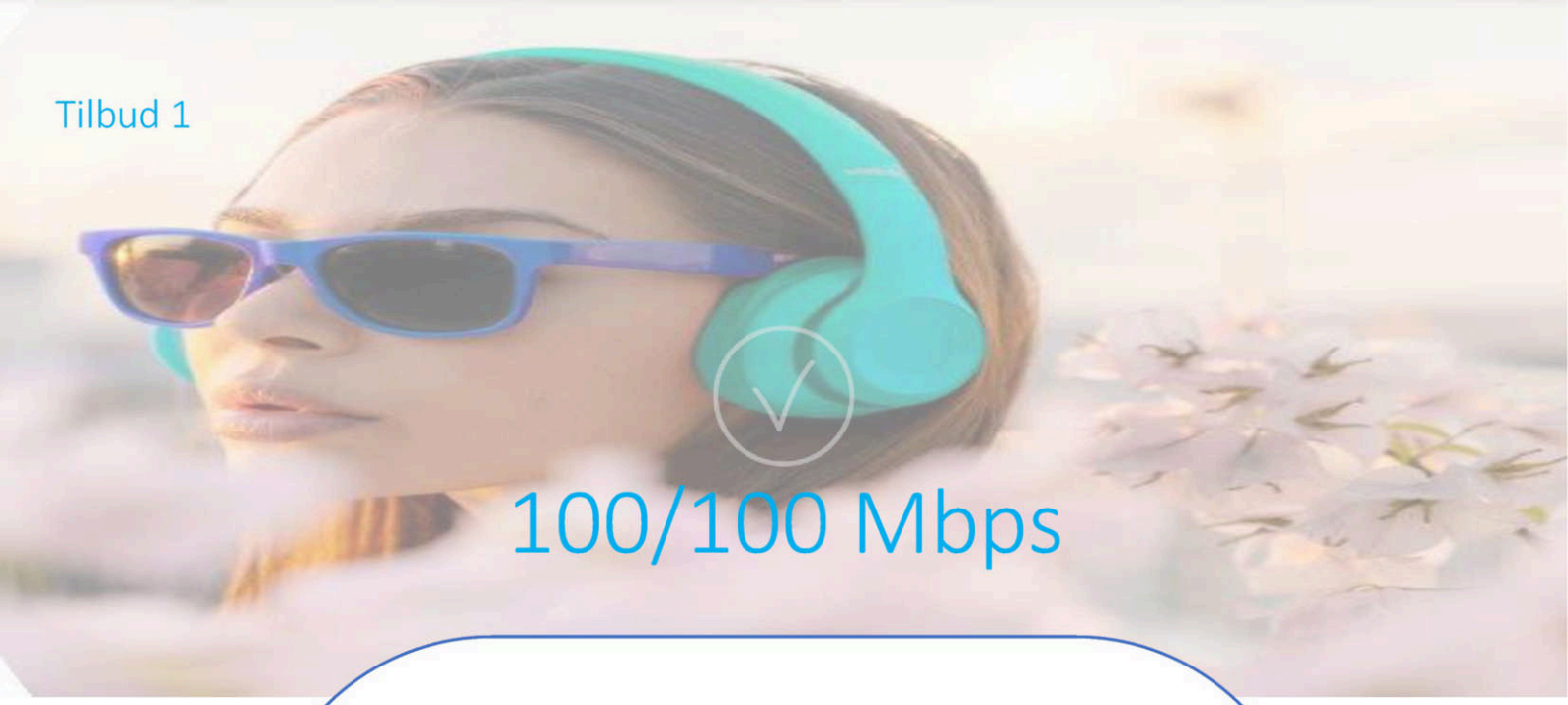
TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 01 .05.25. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 249,- pr måned pr boenhet

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-
1000/1000Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-*

(TV fra Allente løper fra kr 269,-

Tilbud 2



1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 289,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-





WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,- Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

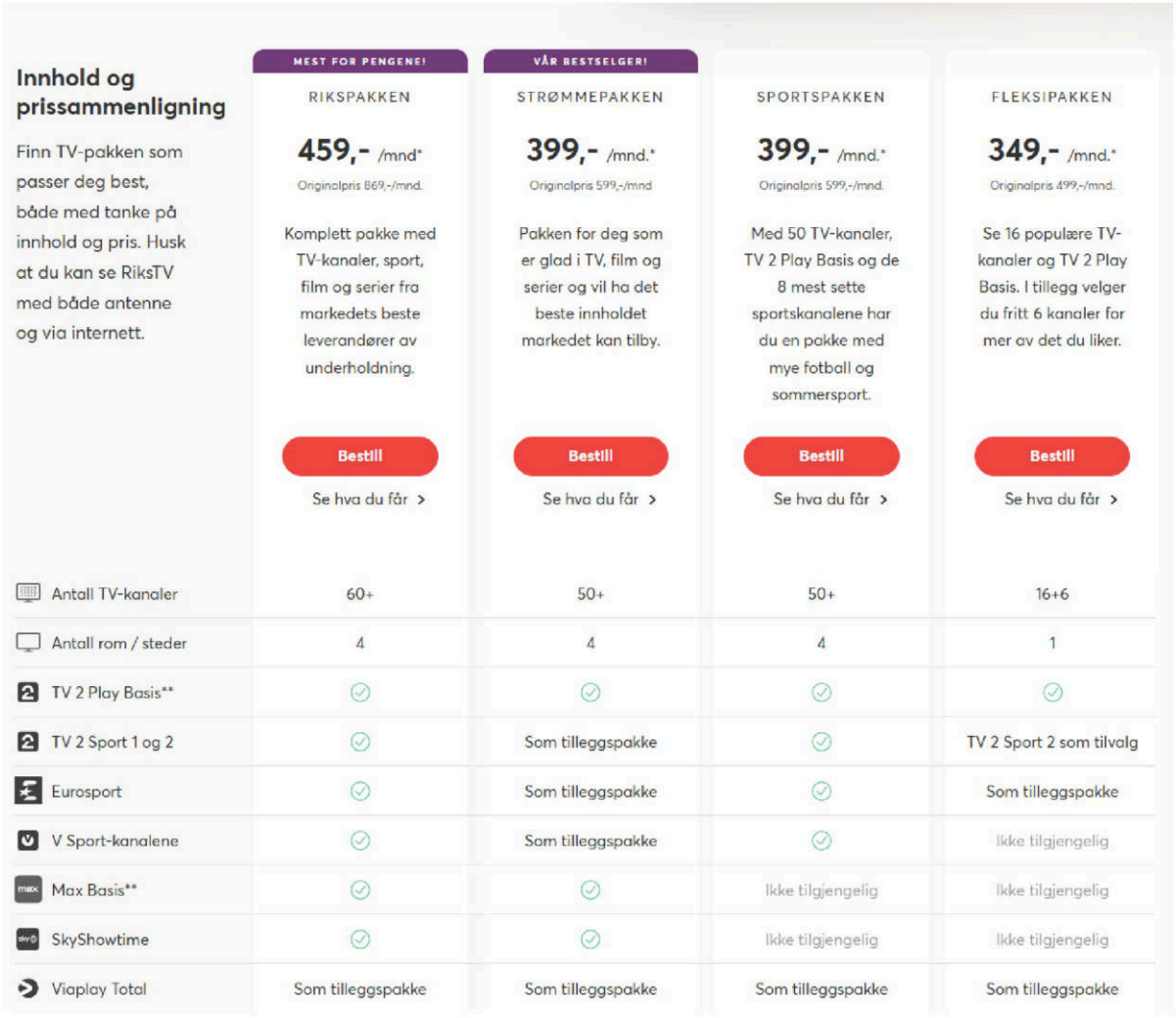
GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.



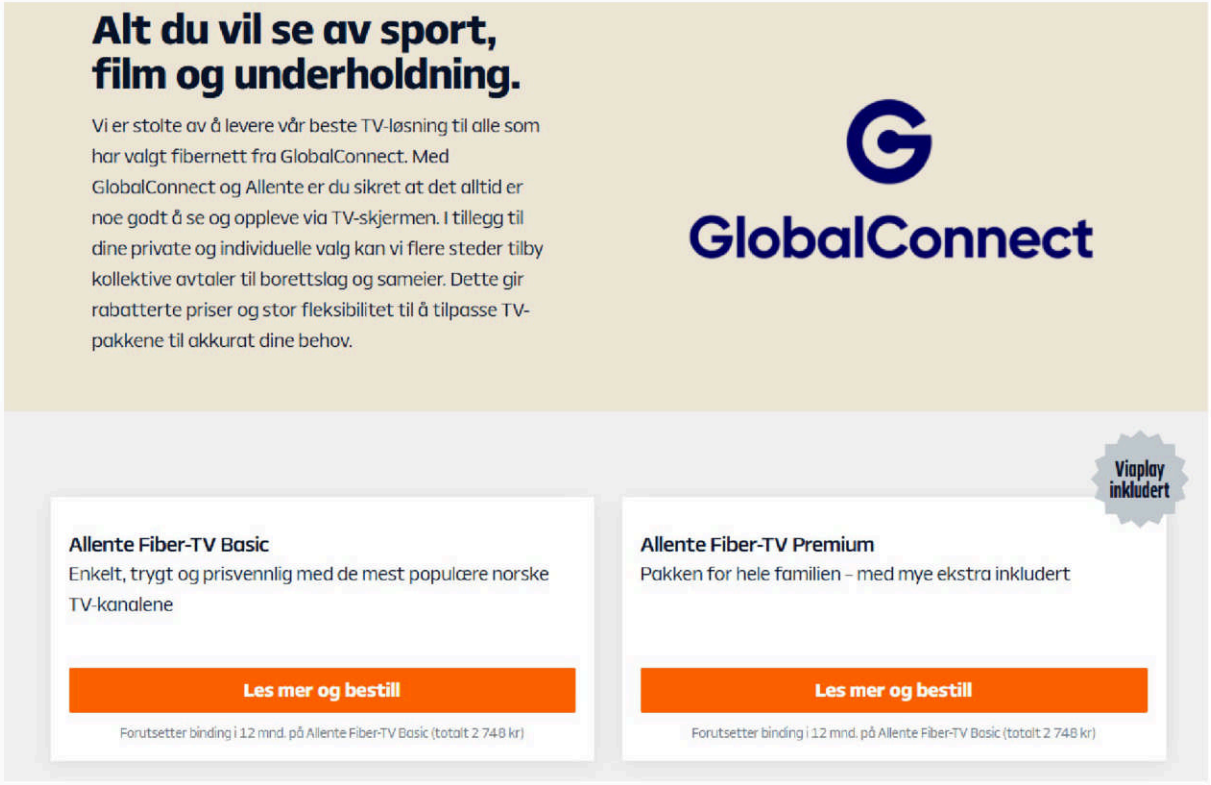
Vedlegg 7 til sak 8. Ny fellesavtale for bredbånd og TV med Global Connect



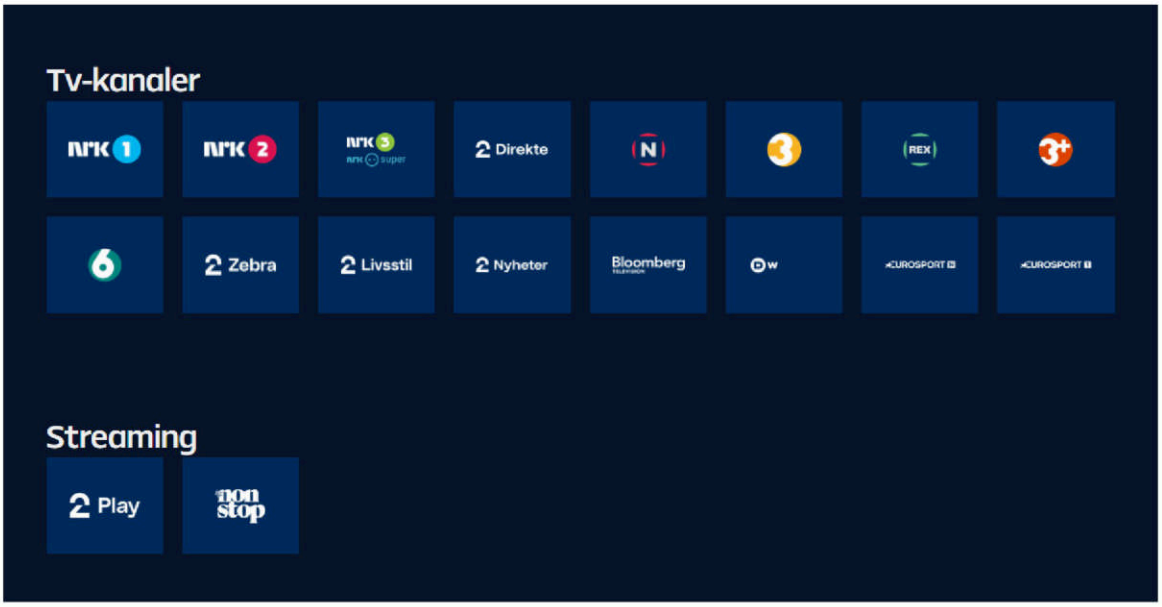
Innhold og prissammenligning

Finn TV-pakken som passer deg best, både med tanke på innhold og pris. Husk at du kan se RiksTV med både antenne og via internett.

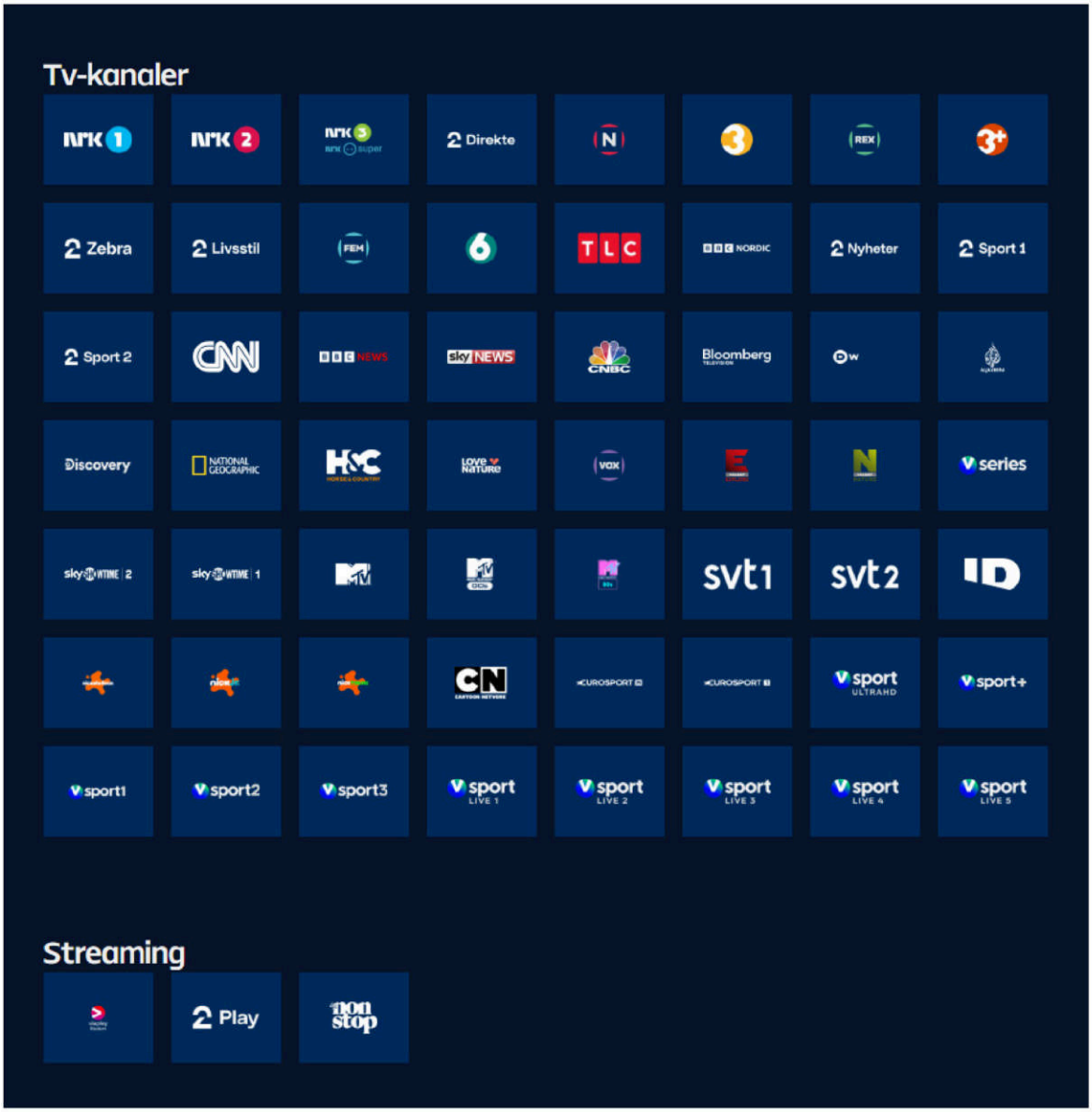
	MEST FOR PENGENE! RIKSPAKKEN	VÅR BESTSELGER! STRØMMEPAKKEN	SPORTSPAKKEN	FLEKSIPAKKEN
	459,- /mnd* Originalpris 869,-/mnd.	**399,-** /mnd.* Originalpris 599,-/mnd	**399,-** /mnd.* Originalpris 599,-/mnd.	**349,-** /mnd.* Originalpris 499,-/mnd.
	Komplett pakke med TV-kanaler, sport, film og serier fra markedets beste leverandører av underholdning.	Pakken for deg som er glad i TV, film og serier og vil ha det beste innholdet markedet kan tilby.	Med 50 TV-kanaler, TV 2 Play Basis og de 8 mest sette sportskanalene har du en pakke med mye fotball og sommersport.	Se 16 populære TV-kanaler og TV 2 Play Basis. I tillegg velger du fritt 6 kanaler for mer av det du liker.
	Bestill	Bestill	Bestill	Bestill
	Se hva du får >	Se hva du får >	Se hva du får >	Se hva du får >
Antall TV-kanaler	60+	50+	50+	16+6
Antall rom / steder	4	4	4	1
TV 2 Play Basis**	✓	✓	✓	✓
TV 2 Sport 1 og 2	✓	Som tilleggspakke	✓	TV 2 Sport 2 som tilvalg
Eurosport	✓	Som tilleggspakke	✓	Som tilleggspakke
V Sport-kanalene	✓	Som tilleggspakke	✓	Ikke tilgjengelig
Max Basis**	✓	✓	Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig
SkyShowtime	✓	✓	Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig
Viaplay Total	Som tilleggspakke	Som tilleggspakke	Som tilleggspakke	Som tilleggspakke

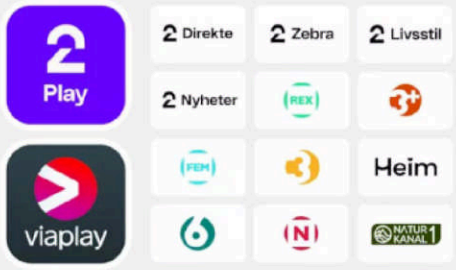


Allente Fiber-TV Basic



Allente Fiber-TV Premium





TV-kanaler, TV 2 Play og Viaplay inkludert

Uansett hvilken Allente Stream-pakke du velger har du massevis av underholdning inkludert i TV-pakken din, og TV 2 Play og Viaplay Film & Serier følger alltid med. For å se NRK-kanalene i Allente-appen trenger du Allente 1-dekoderen.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 5728 **Selskapsnavn:** GURISTUVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Guristuveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 990164290
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00, Bøler seniorsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Bendik Hoff Hjort fra OBOS er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort
>
> ✓ **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 foreslås Bendik Hoff Hjort. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Sindre Westvang ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr. 806 995 til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet godkjenne årsrapport og -regnskap, samt at årets resultat overføres til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til de to styremedlemmene og varamedlemmet foreslås satt til kr 70 000, og fordeles likt mellom de tre. Honorar til styreleder følger egen avtale.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlemmene og varamedlemmets samlede godtgjørelse settes til kr. 70 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer Christian Grytten og Rune Gilhoff er på valg, og stiller til gjenvalg for to nye år.

Varamedlem Jan-Eirik Bertsen er på valg og stiller til gjenvalg for to nye år.

Innstilling
Styret ber generalforsamlingen stemme for de foreslåtte kandidatene.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Gilhoff
Chrisitan Grytten

Følgende stilte til valg:
Rune Gilhoff
Chrisitan Grytten

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Eirik Berntsen

Følgende stilte til valg:
Jan-Eirik Berntsen

8. Videoovervåkning i garasjeanlegg

Det er ved flere anledninger observert uvedkommende i garasjeanlegget. Det har vært ungdommer som oppholder seg og røyker hasj i garasjen.

Styret foreslår å installer videoovervåkning i garasjeanlegget. Dette kan ha en preventiv virkning og forhindre at uvedkommende oppholder seg i området. Det kan også forhindre tyveri og hjelpe til å oppklare eventuelle hendelser.

Borettslaget kjøper inn nødvendig utstyr og arbeidet med kabling og installasjon er planlagt utført som dugnadsarbeid.

Løsningen vil ikke medføre lisensavgifter eller andre faste kostnader, men krever at styret har nødvendig kompetanse for installasjon og drift av anlegget. Dette er tjenester som kan kjøpes av andre ved en senere anledning. Systemet tilkobles eksisterende nettverk i garasje og administreres via en skybasert nettløsning (Cloud) av styret.

Det er planlagt 4 kamera og Cloud Key med opptaksenhet. Det vil monteres nødvendig skilting.

System: Ubiquiti

Pris pr kamera (2K): 2 900 kr

Pris for Cloud Key: 2 700 kr

Pris for 8P switch med POE: 1400 kr

Estimert kostnad for kabler og nødvendig feste/koblingsutstyr pr. kamera: 1 000 -1 200 kr

Samlet sum for utstyr vil rundt regnet utgjøre i overkant kr. 20 000.

NB! Oppgitt priser er gjennomsnittpriser henter fra flere leverandører.

Styrets innstilling
Årsmøtet avgjør ved avstemming.

> **Forslag til vedtak:**
> Det installeres videoovervåkning iht. forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. 7 stemmer mot forslaget, 11 stemmer for.**

9. Isolering og tetting rund vinduer og dører i borettslaget

Det er oppdaget manglende tetting og isolasjon rundt vinduer og dører i borettslaget. Det er foreløpig demontert lister rundt vindu og verandadør i lavblokk, samt kontrollert rundt vinduer i murvegg på lavblokk.

Vi antar at dette er er problem i alle enheter i borettslaget. Det vil utføres ytterligere kontroll og utarbeides pristilbud etter at innkallelse til generalforsamling er ferdigstilt.

Manglende isolasjon og tetting fører til trekk/kulde i enheter og et økt energibehov. Det kan også ha andre konsekvenser som som kondens og ising rundt dører/vinduer.

Det ble ved ekstraordinær generalforsamling vedtatt vedlikeholdsarbeider på rekkehus og blokker finansiert av IN lån.

Styret foreslår at dette utbedres mens det pågår vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Det foreslås at IN lånet utvides til å inkludere disse arbeidene.

Det er foreløpig estimert en kostnad på kr 15-20 000 pr. enhet (gjennomsnitt).

Pristilbud og fordeling pr. andel fremlegges på generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret anbefaler andelseiere å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret trekker saken for å komme tilbake med et fullstendig tilbud på en senere generalforsamling.**

10. Vedtektsendring vedr. vedlikehold av terrasser

Vedlikehold av terrasser mm. praktiserer i dag ulikt. I utgangspunktet faller det som er en del av den originale bygningsmassen innunder lagets vedlikeholdsansvar. Samtidig har det etablert seg en praksis hvor de fleste andelseiere gjør dette selv. Rekkverk og annet som er etablert senere av hver enkelt andelseier er i utgangspunktet den enkelte andelseiers ansvar. Styret ønsker at pkt. 5 i vedtektene oppdateres slik at byrden i fremtiden fordeles likt mellom alle andelseiere.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
(Tillegg til punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt). Hver andelseier skal vedlikeholde egen terrasse, inkl. terrassebord, bjelkelag og eventuelt tillegg som for eksempel rekkverk og skillevegg.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
(Tillegg til punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt). Borettslaget skal vedlikeholde terrassene, inkl. terrassebord, bjelkelag og eventuelt tillegg som for eksempel rekkverk og skillevegg.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
(Delt ansvar.) ((Tillegg til punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt) Hver andelseier skal vedlikeholde terrassebord og eventuelt tillegg som for eksempel skillevegg og rekkverk. Det gjelder også hvis borettslaget må rive terrassebord, levegg, rekkverk eller lignende for å komme til ved eventuelt vedlikeholdsarbeid (Tillegg til punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt) Borettslaget skal vedlikeholde bjelkelaget under terrassebordene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Benkeforslag: ((Tillegg til punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt) Hver andelseier skal vedlikeholde terrassebord og eventuelt tillegg som for eksempel skillevegg og rekkverk. Det gjelder også hvis borettslaget må rive levegg, rekkverk eller lignende for å komme til ved eventuelt vedlikeholdsarbeid (Tillegg til punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt) Borettslaget skal stå for vedlikehold av bjelkelaget under terrassebordene og sørge for eventuell utskiftning av terrasse ved vedlikehold av bjelkelaget. Ved slik utskifting vil borettslaget sette terrassen tilbake i original stand.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /S

Sindre Westvang /S

Husordensregler
for
Guristuveien Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 30.mai 2007

§ 1. Ro i leiligheten.
Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager, plikter eier av leiligheten å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området i perioden
23:00 – 07:00, og helligdagsfreden må respekteres.

§ 2. Avfall.
Avfall, bortsett fra spesialavfall kastes i egne søppelbeholdere i søppelrommet.
For papir og papp er det egne beholdere. Avfall og papir/papp må ikke plasseres utenfor beholderne, da dette i så fall ikke vil bli fjernet av renovasjonsetaten.

§ 3. Verandaer.
Risting og lufting av tøy og andre ting ut av vinduer og over verandakant er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på verandaene. Ved grilling på veranda skal kun elektrisk eller gassgrill benyttes. Det er ikke tillatt med kullgrill.

§ 4. Garasje og fellesarealer.
Garasjeplassene i kjelleren er forbeholdt biler. Det er ikke tillatt å plassere tilhengere og sykler på biloppstillingsplassene. Tilhenger og sykler kan dog plasseres på biloppstillingsplass dersom man ikke benytter plassen til bilparkering.
Bilene skal for øvrig parkeres innenfor oppmalte streker, og så langt inn mot vegg som mulig.
Dette for å gjøre inn/utkjøring enklere for de andre bileierne.
Når det gjelder sykler skal disse fortrinnsvis plasseres i den enkeltes bod, men styret har plassert ut sykkelstativ på avsatt plass i garasjekjeller, som kan benyttes.
Dørene inn til garasjen skal alltid være låst.

§ 5. Dyrehold.
Det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 6. Mating av fugler og dyr.
Det er ikke tillatt og mate fugler, eller andre dyr, på borettslagets eiendom.
Grunnen er at dette kan tiltrekke seg både mus og rotter.

§ 7. Parkering.
Borettslaget har gjesteparkering.
Dette er parkeringsplasser for borettslagets gjester, og ikke for beboerne.

§ 8. Fellesareal og grøntanlegg.
Grøntanleggene må brukes med varsomhet, og bruken må ikke være til sjenanse for andre. Det er derfor forbudt og sykle på gressplenene, og tidlig på våren og sent på høsten bør også annen ferdsel begrenses mest mulig.
Ballspill og støyende leker må ikke foregå mellom blokker/rekkehus, men på andre dertil avsatte områder i nærområdet.
Det er ikke tillatt å foreta endringer i/på/med ting som berører fellesarealene uten styrets samtykke, herunder skilting, gjerder, maling plakater osv.

§ 9. Feil og mangler ved fellesareal.
Når beboer oppdager ting ved fellesareal som sannsynligvis må utbedres av håndverkere, plikter beboer å varsle styret før håndverker bestilles. Hvis beboer bestiller håndverker uten styrets godkjenning, kan beboer risikere å måtte betale dette selv.

§ 10. Utflytting.
Ved utflytting plikter den som flytter følgende:
Eventuelt avfall i forbindelse med flytting, må fraktes bort.
Nøkler og andre ting som eventuelt tilhører borettslaget må innleveres.

§ 11. Skadeansvar.
Eier av leilighet vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av leilighetens eier, eller hans/hennes familiemedlemmer, eller besøkende.

§ 12. Brudd på husordensreglene.
Brudd på husordensreglene vil først bli en sak mellom den enkelte beboer og styret.
Dersom dette ikke fører frem, vil saken bringes videre til OBOS Eiendomsforvaltning.

§ 13. Utleie / overlating av bruk.
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Det vises i denne forbindelse til Vedtekter for Guristuveien Borettslag § 4-2.

§ 14. Gyldighet og anvendelse.
Husordensreglene har gyldighet sammen med vedtektene for borettslaget, samt øvrige vedtak gjort av borettslagets generalforsamling.

§ 15. Endringer.
Alle forslag til endringer må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling. Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

Guristuveien 85K

Nabolaget Bølersletta - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	20 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 0.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	3 min 0.3 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	5 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.6 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

BARNEHAGER

Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	5 min
Rema 1000 Bøler	12 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

Bøler Senter	5 min
Boots apotek Bøler	5 min
Bøler Senter Vinmonopol	5 min

SPORT

Bølerbanen	5 min
Bøler skole	6 min
EVO Bøler Senter	5 min
Mudo Ulsrud	17 min

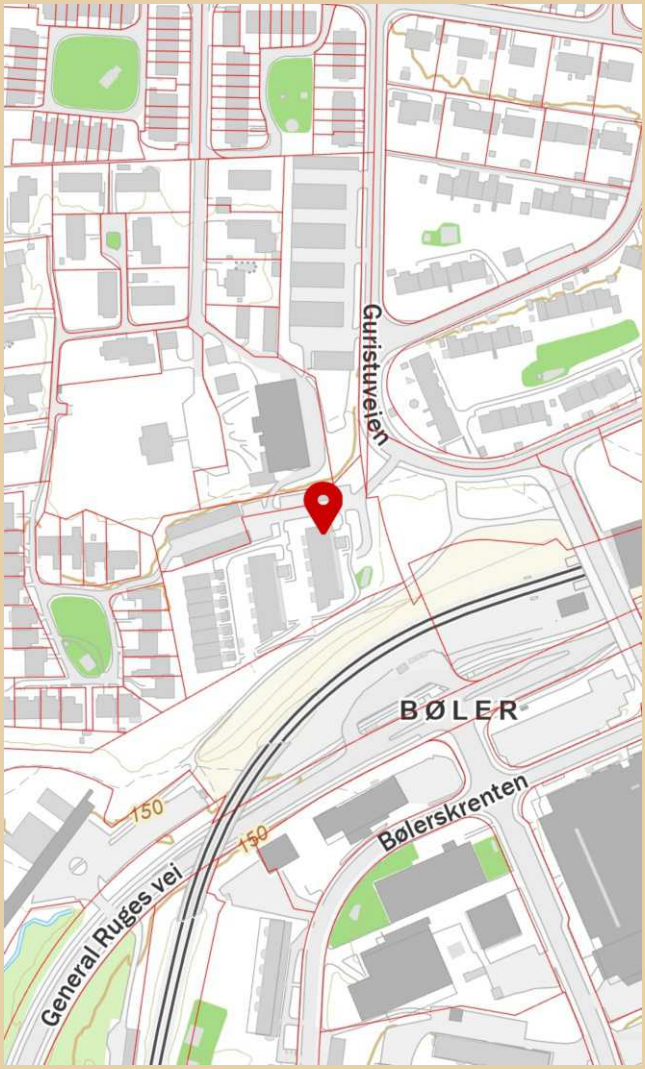
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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:
Guristuveien 85 K, 0690 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 102, andelsnr. 6 i GURISTUVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250316

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
