

Æ

# Gaustadveien 19B

0372 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E



## Vendela Gulbrandsen

MEDHJELPER

90 40 34 18

[vgu@eie.no](mailto:vgu@eie.no)

EIE Vinderen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter .....	52
Kort om oss .....	163

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Gaustadveien 19B, 0372 OSLO, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Andelsnr. 14 Orgnr. 948339315 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 40 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 26 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 9 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærrom: 26 kvm, Bruksareal: 40 kvm, BRA-i: 26 kvm, BRA-e: 5 kvm, BRA-b: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEÅR

1955

## TOMT

Festet fellestomt 5178 kvm

## PRISANTYDNING

3 150 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lars Petter Ausland Takstdato: 09.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 97 502,- pr. 31.12.23 13:40

Andel fellesformue: kr. 28 158,- pr. 31.12.23 13:40

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 150 000,- (Prisantydning)

kr 97 502,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 247 502,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 256 683,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 264 933,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 220,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalt felleskostnader er kr 3.220,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader 2.451,-

- Trappevask 141,-

- Internett 20/5 Mbps 353,-

- Kapitalutgifter 275,-

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'."

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Jon Winsnes Rødland

## Beskrivelse

### PARKERING

Det er noen parkeringsplasser som fritt disponeres av borettslagets medlemmer etter førstemann til mølla prinsippet. Borettslaget har noen garasjeplasser. Ledige garasjer blir avertert/gjort kjent ved oppslag og tildelt søker med lengst ansiennitet og med behov for garasje.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Meget attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Gaustad/Sogn.



Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til Gaustadjordet. Herfra har du videre tilgang til Nordmarkas store og flotte løypenett med milevis av turstier på sommeren og velpreparerte skiløyper på vinterstid. Videre er det kort vei til bade- og grillplasser ved Sognsvann og Båntjern, samt flotte turmuligheter opp til Vettakollen og Ullevålseter.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med kort gange til buss nr. 40 i Gaustadveien og buss nr. 25 fra Solvang. Fra Rikshospitalet er det hyppige avganger med trikk 17 og 18, som også gir mulighet for overgang til T-bane ved Forskningsparken. T-bane fra Ullevål Stadion eller Gaustad. Leiligheten har nærhet til Rikshospitalet, Forskningsparken, UiO Blindern, Oslo Met, Handelshøyskolen BI og Norges Idrettshøyskole. Godt utvalg av servicetilbud i nærområdet med kort vei til Ullevål Stadion og Storo.

### **BEBYGGELSE**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, samt villa- og småhusbebyggelse.

### **TOMT**

Festet fellestomt, 5178 kvm

### **ADKOMST**

Enkel adkomst fra Gaustadveien og via internvei.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 35 m<sup>2</sup>

- BRA-i 16 m<sup>2</sup>: Entré, bad, sovealkove og kjøkken/stue.

- BRA-b 9 m<sup>2</sup>: Innglasset balkong.

Kjeller:

BRA 5 m<sup>2</sup>:

- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### **BYGGEMÅTE**

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Støpt plate på mark. Grunnmur og fundamenter: Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger: Utvendige fasader med pussede og malte murkonstruksjoner. Takkonstruksjon: Saltaksform utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget).

Dører og vinduer: Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra 1984.

Sammendrag av TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3), beskrevet av takstmann:

TG2:

Våtrom - Med adkomst fra entré

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

- Overflater vegger: Stedvis riss/sprekker i flisfuger. Vindues plassering gir fare for fukt.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue

- Vannrør: Ikke montert automatisk lekkasjestopper.

- Overflater gulv: Stedvise riper/hakk/merker.

Elektrisk anlegg

- Mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter år 1999.

Dører og vinduer

- TG2 er satt pga. alder.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **BODER**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm med plass til sykkel og en loftsbod målt til ca. 7 kvm gulvflate.

## **Standard**

### **STANDARD**

#### **Entré/ gang:**

Praktisk entre som gir en lys og innbydende velkomst. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskapet. Den praktiske løsningen sørger for at du enkelt kan organisere å holde orden på alt av klær og tilbehør. Boligen ligger i en høy 1. etasje og har adkomst fra felles trapperom.

#### **Åpen stue- og kjøkkenløsning:**

Romslig stue/ kjøkkenløsning med plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Den åpne løsningen skaper en lun og koselig atmosfære. Videre dekker vindusflatene hele den ene veggen, hvilket bidrar til naturlig lysinnslipp. Det er utgang fra stuen/kjøkkenet til vest-vendt innglasset balkong på 9 kvm.

Kjøkkenet har profilerte fronter og byr på god skap- og

benkeplass. Ny benkeplate. Videre er kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med frysedel, stekeovn, keramisk steketopp, ventilator og benkeskapsbelysning/stikkontakter over kjøkkenbenk.

#### **Bad:**

Flislagt bad som ble oppgradert i 2009/2010. Det er gulvvarme på badet med ny termostat fra 2021. Badet er utstyrt med lyse glatte fronter, laminert benkeplate, vegghengt servantinnredning, speilskap med belysning og stikkontakter over servant. Downlights i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av plast. Downlights i himling.

#### **Alkove:**

Sovealkove med plassbygd seng med oppbevaringsplass. I tillegg er det etablert garderobeskap over og ved siden av sengen. Alkoven er angitt som kjøkken og bod i byggetegningene. Det er ikke søkt om/godkjent innredning og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

#### **Overflater:**

- Gulvflater belagt med laminat
- Malte slette veggflater
- Himling i lysmalte slette flater
- Slette innerdører
- Garderobeskap i entré og sovealkove

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest fasadeforandring for Gaustadveien 19, datert 1993. Det foreligger ferdigattest for nytt tilknytningspunkt på hovedvannledning for Gaustadveien 17-19, datert 2015.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming med elektrisitet.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

## Økonomi/drift

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 220,- pr.mnd.

Herav: Felleskostnader 2.451,- Trappevask 141,- Internett 20/5 Mbps 353,- Kapitalutgifter 275,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenr.: OBOS01-98208114255

Restgjeld: 5.629.315,-

Restløpetid: 18 år og 10 mnd.

Rente: 6,10%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring Polisenummer: 565467

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 794 407,- Som sekundærbolig Kr. 3 018 748,-

#### **BORETTSLAG**

Borettslag: Søsterhaugen Borettslag, Orgnr: 948339315

- Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS eiendomsforvaltning

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Dernest personer som er ansatt ved Gaustad Sykehus. Deretter kan andelen overdras til person ansatt i annen statlig kommunal eller fylkeskommunal helse- eller sosialinstitusjon i Stor-Oslo området, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS forkjøpsrett. Dersom ingen i henhold til ovennevnte melder sin interesse, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen. Se side 2 i vedtektene.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av typen rør-i-rør system og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke for vannrør, vannmåler og stoppekraner montert i himling i badrom.
- Ventilator med mekanisk avtrekk, samt komfyrvakt montert i kjøkken.
- Leiligheten har felles varmtvann.

### DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund eller katt. Dyreholdet må ikke medføre unødig støy, lukt eller på andre måter forårsake urimelig sjenanse for de andre beboerne. Iht. Husordensreglene.

### DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på soverommet er angitt som kjøkken og bod i byggetegningene. Det er ikke søkt om/godkjent innredning og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### FESTEAVTALE

Areal: 5 178 kvm, Eierform: Festet fellestomt

### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i

opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### VEI/VANN/KLOAKK

OFF/PRIVAT VEI

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 150 000,- (Prisantydning)

kr 97 502,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 247 502,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 256 683,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 264 933,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke borettslag (Kr.12 000)  
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)  
Tilrettelegging (Kr.6 000)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 247 502,-) (Kr.49 500)  
Markedspakke (Kr.19 000)  
Oppgjør (Kr.7 900)  
Visningshonorar/overtagelse (Kr.2 950)  
Totalt kr. (Kr.103 735)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

31-24-0130

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Vinderen Eiendomsmegling AS  
EIE Vinderen  
Org. nr: 889665742  
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO  
0370 Oslo  
Tlf: 22 13 55 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Andreas Haanes

### SAKSBEHANDLERE

Andreas Haanes  
EIE Vinderen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 95 23 52 81 / E-post: ah@eie.no

Vendela Gulbrandsen  
Medhjelper  
Mob: 90 40 34 18  
[/ E-post: vgu@eie.no

# DITT NYE HJEM?



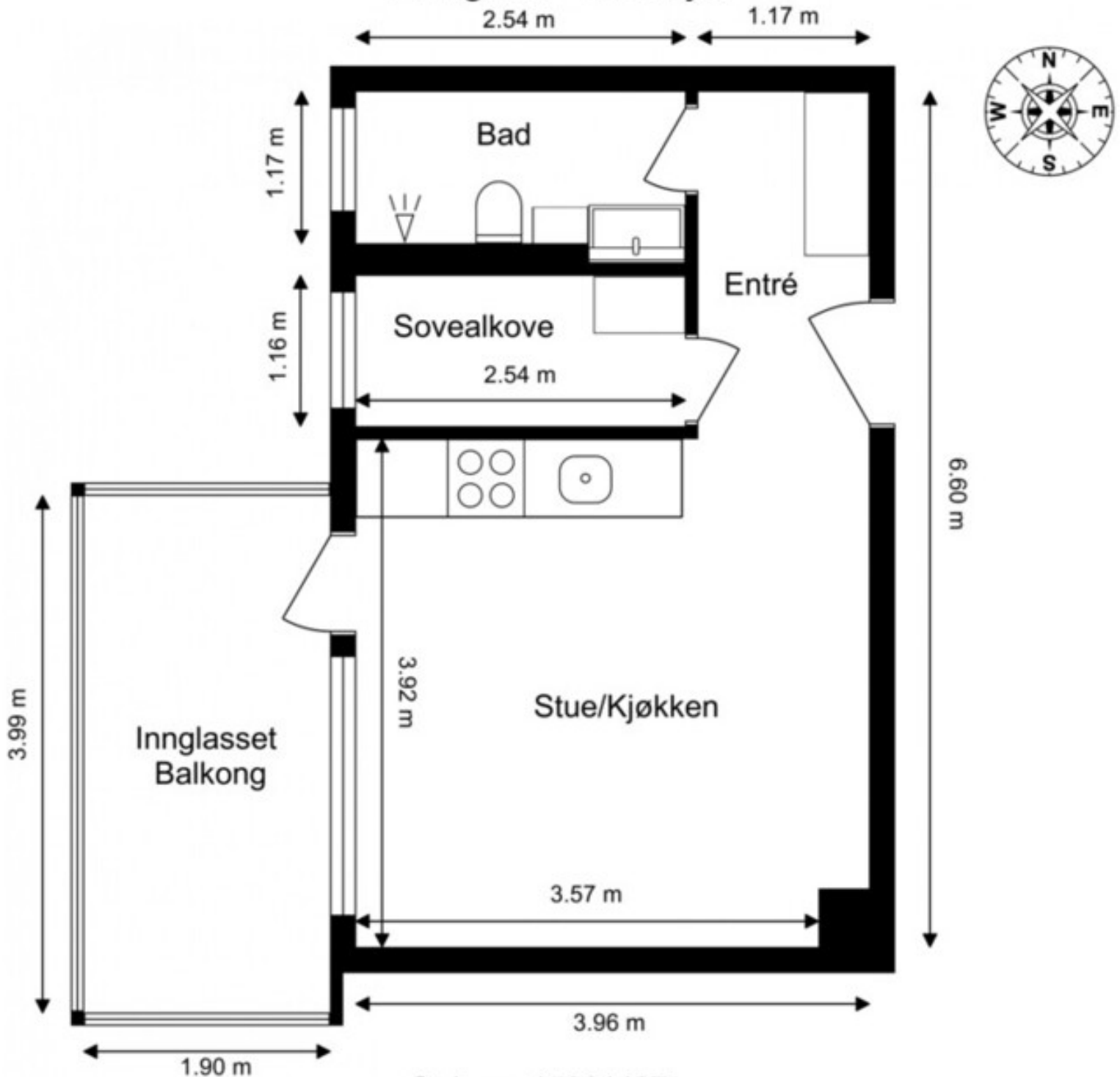






# Gaustadveien 19B, 0372 OSLO

## Leilighet. - 1.etasje.



Ordernr. 15061497

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









































































# INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune



Søsterhaugen Brl.  
v/P.E. Kristiansen  
Gaustadveien 17 A  
0372 OSLO

Erling Fuglesang  
Åstunet 3  
1481 HAGAN

Arkivnøkkel      Vår ref/mappenr.      Journr.  
531.7              920100854              93/2522

Deres ref.                      Vår saksbeh.                      Dato  
    Tore Ilseng                      21. januar 1993

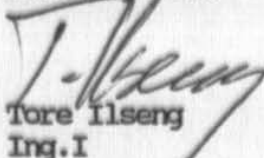
Arbeidssted : 042/0073 Gaustadveien 19  
Byggherre : Søsterhaugen Brl.v/P.-E-Kristiansen, Gaustadveien 17 A, 0372 OSLO  
Arbeidets art: FASADEENDRING

## FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Afdeling Vest

  
Tore Ilseng  
Ing.I

Garasje.

Adressen Gaustadveien 19,	Objekt Gnr. 42, bnr. 73, seksjon B	183/837
------------------------------	---------------------------------------	---------

Byggherre

Ansvarshavende

Søsterhaugen Borettslag  
v/Juel Løndalen  
Gaustadveien 17/19

Oslo - 3.

HB/k1.

Date

26. februar 1965.

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

Forbehold:

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

*HB*  
XXXXXXXXXXXX  
byggningsinspektør  
H. Braathen.

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gaustadveien 19B  
0372 OSLO  
Gnr./Bnr.: 42/73  
Andelsnr. : 14  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet.  
Bruksareal: 40 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 40 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 09.09.2024

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	09.09.2024
Referansenummer	15061497
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0130
Hjemmelshaver/selger	Jon Winsnes Rødland
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Jon Winsnes Rødland.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	12.09.2024 15:14

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gaustadveien 19B
Postnummer/sted	0372 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	42/73/5178
Andelsnr.	14
Tomt	Festet tomt: 5178 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1955.		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Søsterhaugen Borettslag, beliggende på bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Borettslaget består av 12 andelsleiligheter. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede og malte murkonstruksjoner. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkeshull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra 1984. Oppvarming med elektrisitet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, sovealkove og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue/kjøkken til vest-ventd innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 m<sup>2</sup>, samt en loftsbod oppmålt til ca 7 m<sup>2</sup> gulvflate.

I tillegg har leiligheten tilgang til felles vaskerom og treningsrom i kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



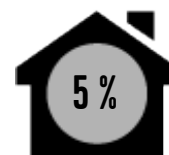
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje.	26		9	35	
	Entré, bad, sovealkove og kjøkken/stue.		Innglasset balkong.		
Kjeller.		5		5	
	Bod.				
SUM	26	5	9	40	
<b>Total bruksareal: 40 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 26 m<sup>2</sup> P-ROM og 9 m<sup>2</sup> S-ROM.

Yttervegg mellom kjøkken/stue samt innglasset balkong (BRA-b) er medregnet i bruksarealet (S-rom).

Leiligheten disponerer en en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod på 7 m<sup>2</sup> gulvflate.

Arealet i loftsbod måles til 7 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

# Rapport


## Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i regi av borettslaget i 2009/2010. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakter over servant. Dusjarmatur med ett-greps armatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med susternekkasse. Vannrør av typen forkrommede rør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system, vannmåler og stoppekraner montert i himling. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i himling.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
		Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved baderomsdør/servantinnredning. Skade bør utbedres. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	--	---	--

	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking til fuktmåling. Det ble med fuktindikasjonsinstrument utført overflatemåling stedvis på veggflater i dusjsonen og det ble ikke registrert forhøyede verdier.
--	------	----------------------------------	---

## Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Overskap med glassfelt. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer. Keramisk steketopp, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt montert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
--	------	---------	--

		Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale ved kjøkkenbenk. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	-----------------	--

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalte slette flater. Nedsenket himling med downlights i entré og sovealkove. Slette innerdører. Garderobeskap i entré og i sovealkove. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, kombinert med avtrekksventil fra bad med naturlig avtrekk og ventilator med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Etasjeskiller - 1. etasje.

---

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og entré.


-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

-       Skjevhetsmåling      |      **Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 8 mm.**

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av typen rør-i-rør system og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke for vannrør, vannmåler og stoppekraner montert i himling i baderom. Ventilator med mekanisk avtrekk, samt komfyrvakt montert i kjøkken. Leiligheten har felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

-  **TGIU**      Stakeluke      |      **Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.**

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten. Takhøyde i entré er målt til 2,34 meter. Stue/kjøkken 2,48 meter. Sovealkove 2,33 meter. Bad 2,20 meter.



## Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra 1984.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til vest-vendt innglasset balkong på ca 8 m2. Gulvflate av betong belagt med epoxy eller lignende materiale. Rekkverk med ovenpåliggende skyvbare glassfelt. Skillevegger av metall og glass.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.10.2021 , arbeidene gjelder ny termostat på badet. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.09.2024, arbeidene gjelder el arbeid på kjøkken, downlights entré og alle sikringer til jordfeilbryter og automatsikringer.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.09.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap. ]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone.  
]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240130		
Adresse	Gaustadveien 19B				
Postnr.	0372	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke. Borettslag	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jon	Etternavn	Winsnes Rødland		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Fixel

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble byttet termostat til gulvvarme på bad

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar Dokumenter fra Fixel ligger i boligmappe

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Det ble utført arbeid på balkongene. Det ble da jobbet med gulvbeleggene. Usikker på om de gjorde noe mer.

Ny vask m/blandebatteri og rør ble montert av rørlegger 06.09.24.

Platetopp ble montert av elektriker 05.09.24. Her måtte elektriker trekke nye kabler og bytte/legge til kurser i sikringskap.

Det er nå også lagt opp strøm til å tåle ny stekeovn om ny eier ønsker det.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS  
EIE Vinderen v/Andreas Haanes  
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO  
E-post: WM264\_3000033@usermail.webmegler.no

8041787

130/114

09.09.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.09.2024.

Boligselskap: 130 Søsterhaugen Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.339.315  
Andelseier: Jon Winsnes Rødland  
Leieobjektnr: 114  
Adresse: Gaustadvn 19 B, 0372 OSLO  
Andelsnummer: 14  
Borettsinnskudd: kr 4.100,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565467.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret
- Fellesvaskeri i Gaustadveien 19.
- Kabel-TV: Get
- Klausuler: Forkjøpsrett for Gaustad Sykehus og ansatte i helsesektoren, se vedtektene.
- Nabo-borettslaget er i en prosess med å etablere nye garasjeplasser. Ta kontakt med styret for mer info.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208114255 A		5.629.315,-	18 år 10 md.	12		Flyt	6,10%

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:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.220,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.451,-
Trappevask	141,-
Internett 20/5 Mbps	353,-
Kapitalutgifter	275,-

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	362,-	4.737,-	28.158,-	97.502,-

Festetomt utgjør 13 kr av gjeld.

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208114255	95.488,-	713,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

### 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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: [anders.nicolai.trætteberg@obos.no](mailto:anders.nicolai.trætteberg@obos.no).

### Annen informasjon:

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

### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Andreas Haug Aalby Gaustadveien 17 A, 372 OSLO, e-post: [andreas@aalby.no](mailto:andreas@aalby.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### **Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

### **SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Ekstraordinært årsmøte 2022

Søsterhaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. november - 24. november 2022



# Velkommen til årsmøte i Søsterhaugen Borettslag

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. november kl. 18:00 og lukker 24. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/130>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Beboermøte i det Røde Huset 21. november kl. 18:00

Hei. i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling inviterer styret til beboermøte i det Røde Huset 21. november kl. 18:00. Dere vil kunne stille spørsmål og avlegge manuelle stemmer her.

Styret minner om at det også kan stemmes digitalt. Hver andel kan kun avgi én stemme pr sak.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Etablering av busstopp i Gaustadveien

Med vennlig hilsen,

**Styret i Søsterhaugen Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten ekstraordinær generalforsamling er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

John Schmidt og Mathis Søilverud er valgt.

---

Sak 3

## Etablering av busstopp i Gaustadveien

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sporveien AS ønsker å opparbeide Øvre Sogn bussholdeplass i Gaustadveien i bydel Nordre Aker. Sporveien ønsker å slå sammen Gaustadveien og Øvre Sogn bussholdeplass for å etablere en ny lokalisert midt mellom dagens holdeplasser. Den nye holdeplassen skal utformes med en delvis timeglass-løsning som innebærer at det blir etablert en egen plattform for passasjerer i retning Rikshospitalet. Dette gir passasjerene et eget venteareal, slik at man ikke står langs grøftkantene. Løsningen vil også kunne være et reduserende fartstiltak, da to kjøretøy ikke vil kunne passere samtidig. Det nye busstoppet vil ligge mellom våre bygg, Gaustadveien 17 og Gaustadveien 19.

Søterhaugen Brl. har i dag en festekontrakt på eiendommen som nå eies av Statsbygg. Statsbygg er positive til avtalen.

Avtalen innebærer at Oslo Kommune erverver 60 kvm av eiendommen permanent, og at de har en midlertidig bruksrett på opptil 135 kvm av eiendommen under byggeperioden.

Vi oppfordrer alle i borettslaget til å lese nøye gjennom vedleggene som inkluderer referat fra befaring, forslag til avtale og grunnnerskart.

Legg merke til punkt 13 i avtalen som er gjentatt under og omtaler trærne og hekken vi har ut mot Gaustadveien:

### *13. SPESIELLE AVTALEVILKÅR*

- *Trær som skiller veien fra eiendommen blir stående slik det ble beskrevet i befaringen.*
- *Borettslaget plikter å vedlikeholde trærne slik at de ikke kommer til hinder for den fremtidige bussholdeplassen*

Dette betyr altså at Oslo kommune forsikrer oss om at disse arealene ikke vil bli berørt.

I avtaleforslaget fra Oslo Kommune er det foreslått at arealet overtas vederlagsfritt (punkt tre i avtalen). En eventuell erstatning for arealet vil uansett gå til Statsbygg.

Det er stor sannsynlighet for at Oslo Kommune og Sporveien uansett vil gjennomføre en ekspropriasjon på vår eiendom for å få gjennomført tiltaket. Arealet som Oslo Kommune vil erverve har i dag ingen bruksverdi for borettslaget da hele arealet er asfaltert.

### **Forslag til vedtak**

Vi godkjenner avtalen om erverv av grunn og at Sporveien og Oslo Kommune går videre med prosessen med å etablere busstopp.

### **Vedlegg**

1. Grunnerverv til bussholdeplass i Gaustadveien - Referat fra befaring 15.06.2022 (1).pdf
  2. Referat fra befaring 15.06.2022 (1).pdf
  3. Avtale om erverv av grunn (1).pdf
  4. Grunnnerskart (1).pdf
  5. Epost fra Statsbygg.pdf
-

Søsterhaugen Borettslag  
Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:  
22/19925

Saksbehandler:  
Ådne Volden Steffensen

Dato: 08.07.2022

Grunnerverv til bussholdeplass i Gaustadveien - Referat fra befaring 15.06.2022

Vi viser til og takker for hyggelig befaring 15.06.2022, og vedlegger med dette referat fra befaringen.

Dersom dere har tilbakemeldinger til referatet, send oss gjerne en epost til [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no), att: Ådne Volden Steffensen. Dersom det blir gjort endringer av betydning i referatet på bakgrunn av tilbakemeldinger, vil nytt referat distribueres til samtlige grunneiere.

Vedlagt ligger også forslag til avtale om erverv av grunn. Hvis dere ikke har merknader til avtalen, ber vi dere innen **10.08.2022** om å signere avtalen og returnere dem til Eiendoms- og Byfornyelsesetaten i **to** eksemplarer.

Det gjøres oppmerksom på at gyldigheten av avtalen er betinget av kompetent myndighets samtykke og at undertegnede ikke innehar kompetanse til å binde kommunen.  
Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist  
seksjonsleder

Ådne Volden Steffensen  
spesialingeniør

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg:

1. Referat fra befaring 15.06.2022
2. Avtale om erverv av grunn
3. Grunnerskart

Kopi til:

## Møtereferat

Tilstede: Ådne Volden Steffensen (EBY), Ahmed Hashi (sporveien), Styret (Søsterhaugen borettslag)  
Referent: Ådne Volden Steffensen  
Prosjekt:  
Møtested: På eiendommen: gnr./bnr. 42/73  
Møtetid: Kl. 13:00-14:00  
Dato: 15.06.2022  
Vår referanse: 22/19925

Grunnerverv til bussholdeplass i Gaustadveien - Referat fra befaring 15.06.2022

### 1. Generelt

Sporveien planlegger å opparbeide bussholdeplass i Gaustadveien. I forbindelse med tiltaket vil det være nødvendig å erverve areal fra tilliggende eiendommer, samt ta i bruk et midlertidig anleggsbelte.

Planlagt oppstart er vinter 2023.

Det ble den 15.06.2022 foretatt en befaring av eiendommen, for å vise omfanget av ervervet, samt informere om den videre prosessen.

### 2. Eiendommen/arealet

Eiendommen: Gnr./bnr. 42/73 i Oslo kommune.

Eiendommen er uregulert. Arealformålet er boligbebyggelse etter kommuneplanen.

Hjemmelshaver: Statsbygg

Fester: Søsterhaugen Borettslag.

Det geografiske området for ervervet på denne eiendommen er vist på ervervskart W002 datert 09.12.2021. Kartet ble oversendt i forkant av befaringen, samt utdelt på befaringen.

Det er behov for å erverve et areal på til sammen ca. 135 m<sup>2</sup> til gjennomføring av tiltaket. Arealet er vist med gul farge på ervervskartet.

Videre har kommunen behov for midlertidig å ta i bruk et areal på ca. 60 m<sup>2</sup>, markert med grønn farge på ervervskartet. Det midlertidig ervervede arealet vil bli istandsatt til dagens standard etter endt arbeid.

### 3. Tomteobjekter

Hekk, ca. 3 meter høy

### 4. Fra befaringen

Oppdragsgiver informerte om tiltaket og hvordan eiendommen vil bli berørt. Det ble kartlagt hvilke objekter som står i det permanent ervervede arealet, samt i det midlertidig ervervede arealet. EBY informerte om den videre prosessen med tanke på inngåelse av avtale.

Styret er bekymret for at hekken som skjærer veien fra bebyggelse skal fjernes. Det er stort sett enighet om at man ønsker å beholde denne hekken. De viser også til at det tar lang tid å etablere en ny hekk. Det er derfor et ønske fra styret om å beholde hekken slik den er i dag. Sporveien svarte på dette spørsmålet at hekken kan opprettholdes så lenge den vedlikeholdes slik at den ikke kommer i veien for bussholdeplassen. Hvis hekken kommer til hinder for bussholdeplassen må den fjernes.

Styret ønsket at man formulerte hekken som trær i en eventuell avtale.

### 5. Verdsetting

og EBY v/ Ådne Volden Steffensen gjorde rede for verdsettingsmetoden ved grunnerverv. Erstatningsvurderingen følger ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Utgangspunktet er at grunneier skal ha dekket sitt økonomiske tap. Arealet som avstås skal verdsettes etter salgsverdi, eller bruksverdi dersom denne er høyere. Bruksverdi anses ikke aktuelt i dette tilfellet.

Areal bestående av mindre striper av en eiendom har sjelden en selvstendig salgsverdi. Erstatningsvurderingen følger derfor det såkalte differanseprinsippet. Det vil si at erstatningen vurderes etter differansen i eiendommens salgsverdi med og uten arealet som avstås. Påstående objekter tas også med i vurderingen.

For midlertidig ervervet areal (anleggsbelte) gjelder de samme prinsippene. I praksis gis økonomisk kompensasjon der det er påstående objekter i dette arealet. Arealet for øvrig settes tilbake til dagens standard og bruken alene gir således sjelden grunnlag for økonomisk kompensasjon.

Oslo kommune har ikke per i dag startet verdsettingsprosessen. Grunneier vil få et konkret tilbud om erverv når dette er gjennomført

Vedlegg:

1. Referat fra befaring 15.06.2022
2. Avtale om erverv av grunn

Kopi til:



# AVTALE OM ERVERV AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune  
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Besøksadr.: Christian Krohgs gate 16  
0186 Oslo  
Postadr.: Postboks 491 Sentrum  
0105 Oslo heretter

Org.nr.: 958 935 420

betegnet som Erverver

og

(Hjemmelshaver)

Navn: Staten v/Statsbygg  
Postadr.: Postboks 232 Sentrum  
0103 Oslo

Org.nr.: 971 278 374

(Fester)

Navn: Søsterhaugen borettslag  
Postadr.: Hammersborg torg 1  
0179 Oslo

Org.nr.: 948 339 315

heretter betegnet som Grunneier.

## 1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Sporveien AS ønsker å opparbeide Øvre Sogn bussholdeplass i Gaustadveien i bydel Nordre Aker. Sporveien ønsker å slå sammen Gaustadveien og Øvre Sogn bussholdeplass for å etablere en ny lokalisert midt mellom dagens holdeplasser.

Den nye holdeplassen skal utformes med en delvis timeglass-løsning som innebærer at det blir etablert en egen plattform for passasjerer i retning Rikshospitalet. Dette gir passasjerene et eget venteareal, slik at man ikke står langs grøftkantene.

Løsningen vil også kunne være et reduserende fartstiltak, da to kjøretøy ikke vil kunne passere samtidig.

## 2. AREALET

Erverver gis herved rett til å erverve del av eiendommen gnr./bnr. 42/ 73, Gaustadveien, i Oslo kommune, som vist med gul farge i vedlagte grunnervervskart W002 (jf. punkt 15).

Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør ca. 60 m<sup>2</sup>.

Videre gis Erverver tillatelse til å ta ca. 135 m<sup>2</sup> i midlertidig bruk i anleggsperioden (jf. punkt 7), markert med grønn farge i vedlagt kart, W002 (jf. punkt 15).

## 3. VEDERLAG



Arealet overdras vederlagsfritt.

#### **4. OMKOSTNINGER**

Erverver betaler kostnader ved eventuell oppmåling, fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

#### **5. OPPMÅLINGSFORRETNING**

Erverver besørger nødvendig oppmåling og fradeling i forbindelse med denne avtalen, og bærer samtlige kostnader knyttet til dette.

Erverver gis fullmakt til å gjennomføre denne prosessen, herunder signere på nødvendige dokumenter, på vegne av Grunneier.

Grunneier forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling kan gjennomføres.

#### **6. OVERTAKELSE**

Overtakelse for arealet settes til samme dag som denne kontrakt er signert av begge parter.

#### **7. VARIGHET AV MIDLERTIDIG BRUK**

Erverver har rett til å bruke arealet som avstås til midlertidig bruk så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 24 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 23 måneder.

Ved eventuell bruk utover 24 måneder, etterbetaler Erverver vederlag deretter i samsvar med beregningen lagt til grunn for vederlaget i punkt 3.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

#### **8. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN**

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.

Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

#### **9. HJEMMELSOVERFØRING**

Hjemmelsoverføring av arealet skjer ved at Erverver benytter egenerklæring, jf. matrikkelloven § 24 4. ledd.

#### **10. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING**

##### **10.1 Grunnundersøkelser**

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på arealet. Grunneier tar derfor ikke ansvar

for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

## 10.2 Forurensning

Grunneier har ikke kjennskap til forurensning på arealet.

## 11. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som måtte bli lagt på arealet, påhviler Erverver.

## 12. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt.

### a) Avståelse

Grunnen avstås i henhold til det som er avtalt i denne avtalen. Grunnen avstås med alle påstående innretninger, vegetasjon, m.v.

### b) Vederlaget dekker

Vederlaget skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som avståelsen påfører resteiendommen.

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kontrakten.

### c) Istandsetting av midlertidig areal

Arealet som avstås til midlertidig bruk i anleggsperioden skal istandsettes innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført. Dette arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand, med unntak av de endringer som avståelsen naturlig medfører.

Tapt beplantning og tapte tomeobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres av Erverver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

### d) Flytting av innretninger

Innretninger som Grunneier ønsker å beholde, skal flyttes av Grunneier før anleggsstart. Frist for flytting er før oppstart av arbeidet.

### e) Ledninger

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Erverver. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, som for eksempel at tillatelse til legging av ledninger er gitt med forbehold at de flyttes ved en vegutvidelse. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

## 13. SPESIELLE AVTALEVILKÅR

- Trær som skiller veien fra eiendommen blir stående slik det ble beskrevet i befaringen.
- Borettslaget plikter å vedlikeholde trærne slik at de ikke kommer til hinder for den fremtidige bussholdeplassen

## 14. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

## 15. VEDLEGG

- a) Grunnervervskart W002 av

## 16. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2022

Som Erverver: Oslo kommune  
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

\_\_\_\_\_  
Avdelingsdirektør

\_\_\_\_\_  
Seksjonsleder

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2022

Som Grunneier: Staten v/Statsbygg

\_\_\_\_\_  
bankkontonummer

\_\_\_\_\_  
for Grunneier

\_\_\_\_\_  
gjentas med blokkbokstaver

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2022

Som Fester: Søsterhaugen Borettslag

\_\_\_\_\_  
bankkontonummer

\_\_\_\_\_  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
gjentas med blokkbokstaver

\_\_\_\_\_  
for Grunneier

\_\_\_\_\_  
gjentas med blokkbokstaver

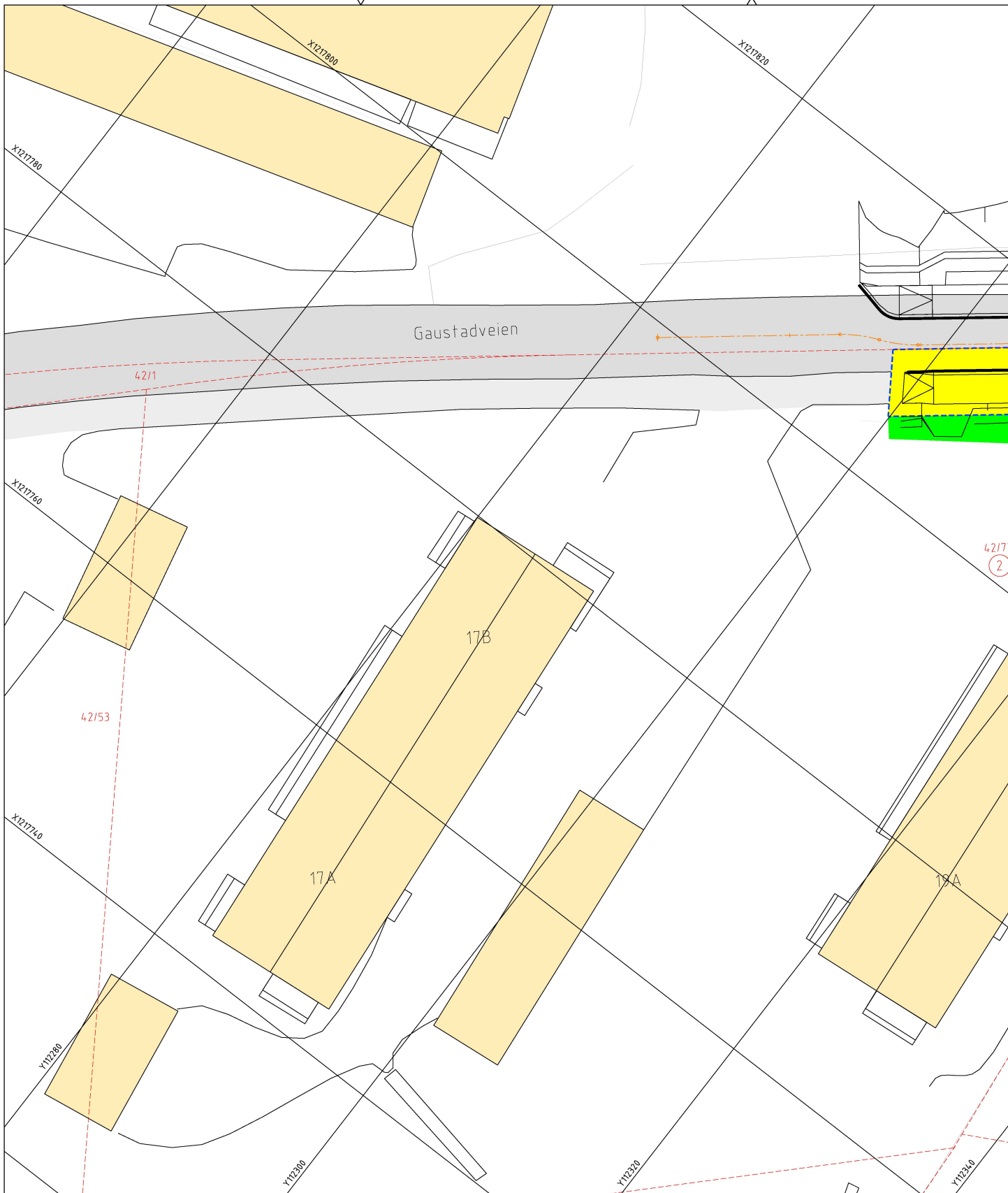
\_\_\_\_\_  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
gjentas med blokkbokstaver

Ξ

# Premium rådgivning

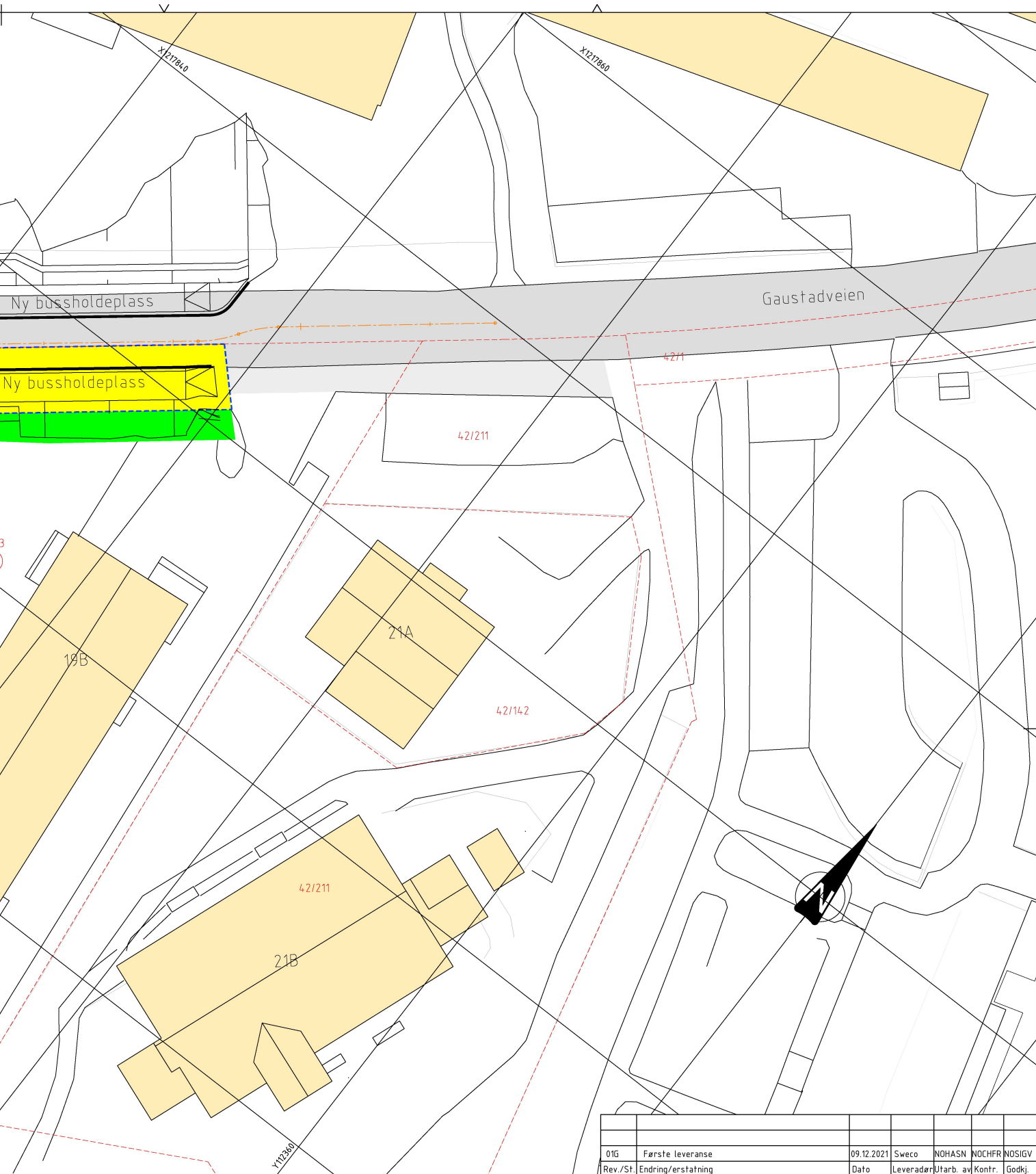
EIE eiendomsmegling



TEGNFORKLARING:

- Permanent erverv
- Midlertidig bestaglagt areal
- 1 Takstnummer
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense
- 6/111 Gårds- og bruksnummer

TAKSTNR	GNR/BNR	HJEMMELSHAVER
2	42/73	Staten v/ Statsbygg



ADRESSE	PERMANENT ERVERV [m2]	MIDLERTIDIG BESLAG [m2]
Gaustadveien	135	60

01G	Første leveranse	09.12.2021	Sweco	NOHASN	NOCHFR	NOSIGV
Rev./St.	Endring/erstatning	Dato	Leveradør	Uarb. av	Kontr.	Godkj.
			Koordinatsystem: NTM 10			
Bane/Linje/Område <b>Gaustadveien</b>			Høydesystem: NN 2000			
Trasé/Sted/Stasjon -			Kodemanual K2-IE-050000-110-AC-0001 Versjon 06G			
Tittel <b>Grunnerverv</b> <b>Øvre Sogn bussholdeplass</b>			Målestokk A1: 1:200 A3: 1:400			
			Erstattet av			
			Erstatning for			
Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev./ Status	Blad	Antall		
57468	SG-301232701-630-XW-0002	01G				



Andreas Aalby &lt;aalbyandreas@gmail.com&gt;

**SV: [EXTERNAL]:Spørsmål angående festekontrakt for Søsterhaugen Borettslag**

1 message

**Kvame, Yngve** <Yngve.Kvame@statsbygg.no>  
To: Andreas Aalby <andreas@aalby.no>

Thu, Oct 13, 2022 at 4:30 PM

Hei !

1. fester og bortfester må akseptere dette. Vi aksepterer dette.
2. Det er grunneier som skal ha erstatningen.

Vennlig hilsen

Yngve Kvame

eiendomssjef

Avdeling for eiendomsutvikling og forvaltning

+4798251021

**Fra:** Andreas Aalby <andreas@aalby.no>**Sendt:** torsdag 13. oktober 2022 16:13**Til:** Kvame, Yngve <Yngve.Kvame@statsbygg.no>**Emne:** [EXTERNAL]:Spørsmål angående festekontrakt for Søsterhaugen Borettslag**ADVARSEL:** Vis varsomhet mht. lenker og vedlegg. **Statsbygg**

Hei!

Vedlegg 5

15 av 18

Epost fra Statsbygg.pdf



Takk for samtalen på telefon angående vår festekontrakt med dere (opprinnelig med Gaustad Sykehus). Sporveien og Oslo kommune ønsker å etablere et busstopp på eiendommen vår i [Gaustadveien 17](#) og 19. I den forbindelse vil de erverve deler av eiendommen som vi har en festekontrakt med dere for (se vedlagt skriv).

Før vi tar en beslutning i borettslaget må vi avklare følgende med dere først:

1. Kan vi som borettslag ta en avgjørelse på om vi ønsker å godkjenne tilbudet fra Oslo Kommune angående etablering av busstoppet?
2. Dersom vi godkjenner tilbudet og blir tilbudt en erstatning, er det vi som borettslag eller dere som grunneier som vil få disse pengene?

Med vennlig hilsen

Andreas

Styreleder i Søsterhaugen Borettslag

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 21.11.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.11.22

**Selskapsnummer:** 130 **Selskapsnavn:** Søsterhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

John Schmidt og Mathis Sølverud er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Etablering av busstopp i Gaustadveien

Vi godkjenner avtalen om erverv av grunn og at Sporveien og Oslo Kommune går videre med prosessen med å etablere busstopp.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



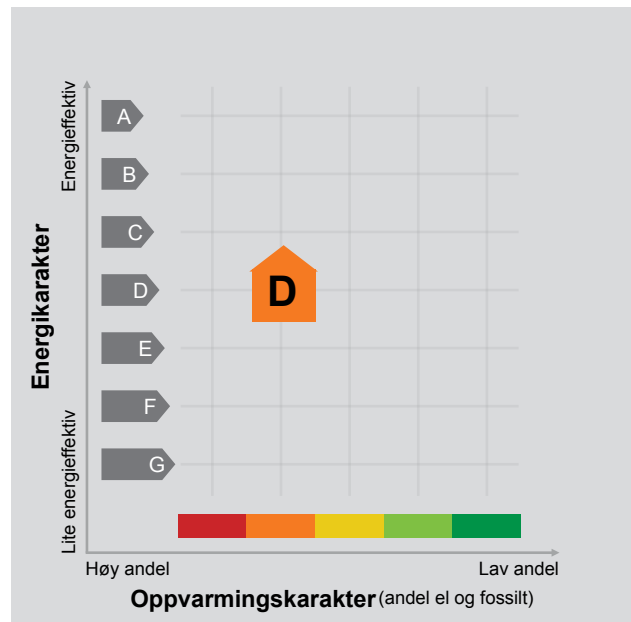
**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Gaustadveien 19B
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80123698
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-22366
Dato	10.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1954  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 77  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gaustadveien 19B	80123698	H0102	0	0	14

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1954

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	78 m <sup>2</sup>
Areal tak	38 m <sup>2</sup>
Areal gulv	38 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	77 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	77 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	184 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,70 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)



**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,64
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.8.2015

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.502
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 356 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	226,57 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 480 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	226,57 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 356 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 679 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 676 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 356 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,2 %
--------------------------------------	--------

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**SØSTERHAUGEN BORETTSLAG**

**S-130**

Revidert på generalforsamling 06.05.09

Revidert på generalforsamling 26.05.08

Revidert på generalforsamling 23.05.07

Revidert på generalforsamling 11.05.06

Revidert på generalforsamling 12.04.84 og 08.06.00

# HUSORDENSREGLER SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

## 1. Generelt

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

## 2. Alminnelige ordensregler

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

## 3. Regler om ro i leiligheten

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

## 4. Regler for dyrehold

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

## 5. Søppel

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

## **6. Renhold**

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

## **7. Vaskeri og tørkeplasser**

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

### **Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:**

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00  
Lørdag kl. 07.00-18.00

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

## **8. Tørking av tøy**

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

## **9. Bad, W.C, ledninger og lufting**

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

## **10. Røykvarsler og brannslukkingsutstyr**

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

## **11. Navn på ringetablå og dører**

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

## **12. Parkering, sykling**

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

## **13. Meldinger og henvendelser**

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

## **14. Leiekontrakten**

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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Søsterhaugen Borettslag

---

Møtedato: 13.03.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Det Røde huset

Til stede: 16 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Nicolai Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Andreas Aalby.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble

Mathis Sølverud foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 105 000.

**Vedtak: Honoraret på kr 105 000 ble vedtatt**

---

**7. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Andreas Aalby foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Jon Kjetil Fossli foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Susanne Michaela Ormerod foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble John Schmidt foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Nina Schliemann foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Unni Schultz foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

8. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Andreas Aalby ble foreslått under møtet

Varadelegert Susanne Michaela Ormerod

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---



Møtet ble hevet kl.: 19:21. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Fører av protokollen

Navn: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne 1

Navn: Mathis Sølverud /s/



## 33253

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

33253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 23.06.1953

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Vedtaksdokumenter:** [195303379](#)

**Lovverk:** BL 1924

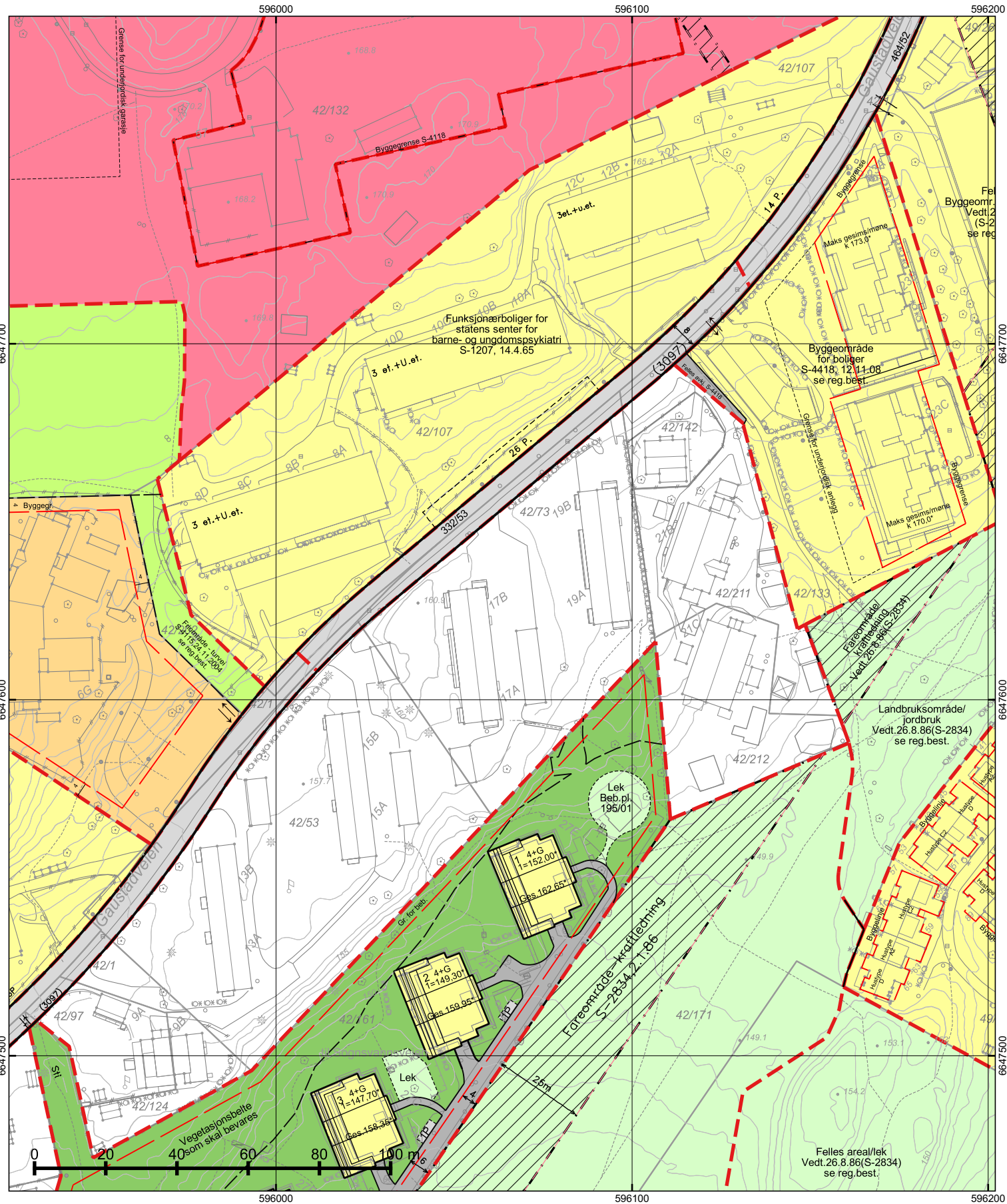
**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

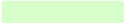
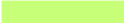
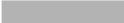
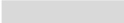
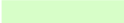





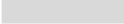
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå), null - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324006/ 86498438	Deres ref.: 18713/ WM264_10_3000033
Adresse: GAUSTADVEIEN 17A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/73	

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


Se tegnforklaring på eget ark


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

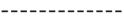
	21 - Jordbruk
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårds plass
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn


 RbFareOmråde

 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning


 70 - Felles avkjørsel


 71 - Felles parkering


 72 - Felles lekeareal


 76 - Felles underjordisk anlegg


 913 - Formålavgrensning

 925 - Gesimslinje

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

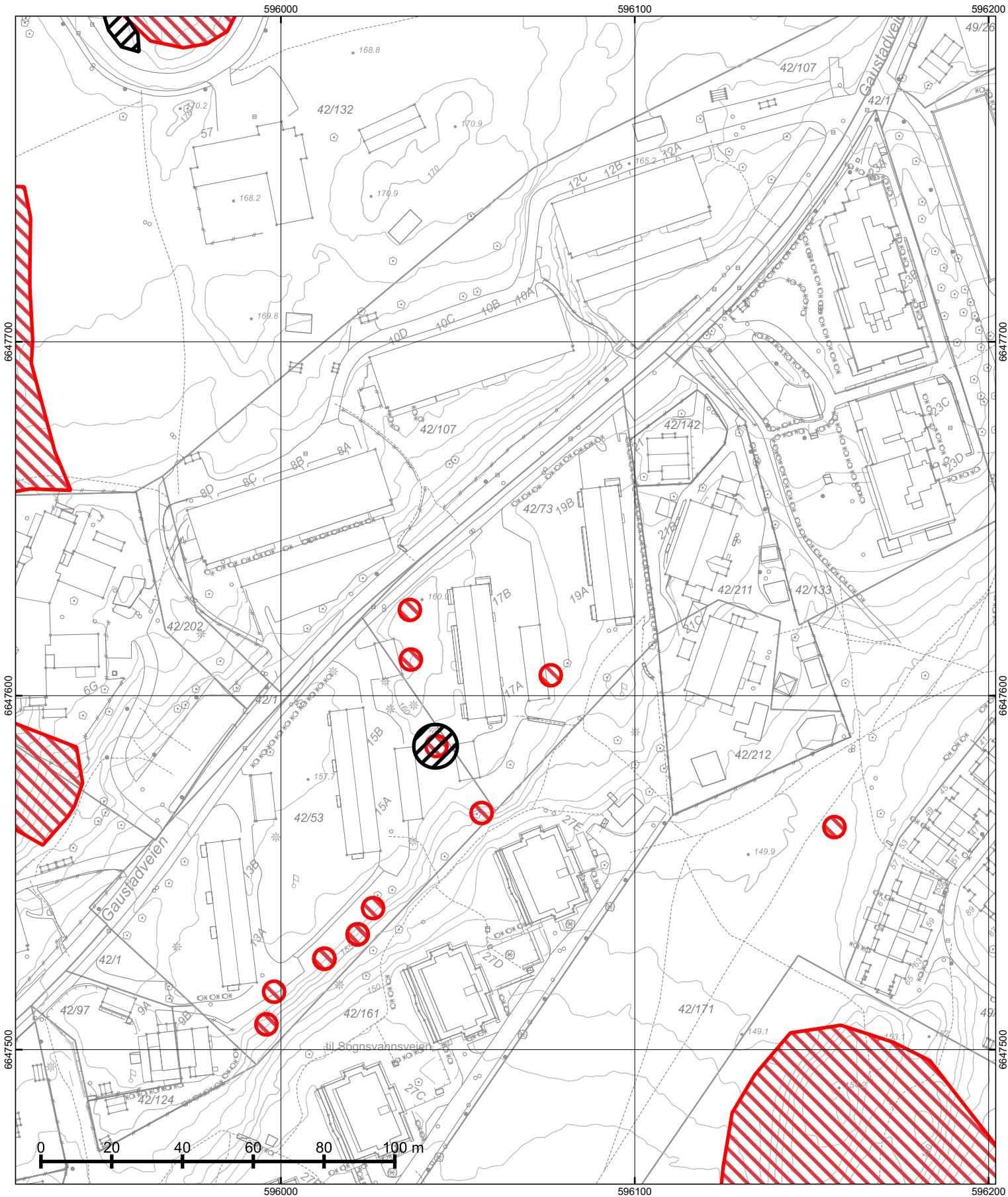
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 13.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



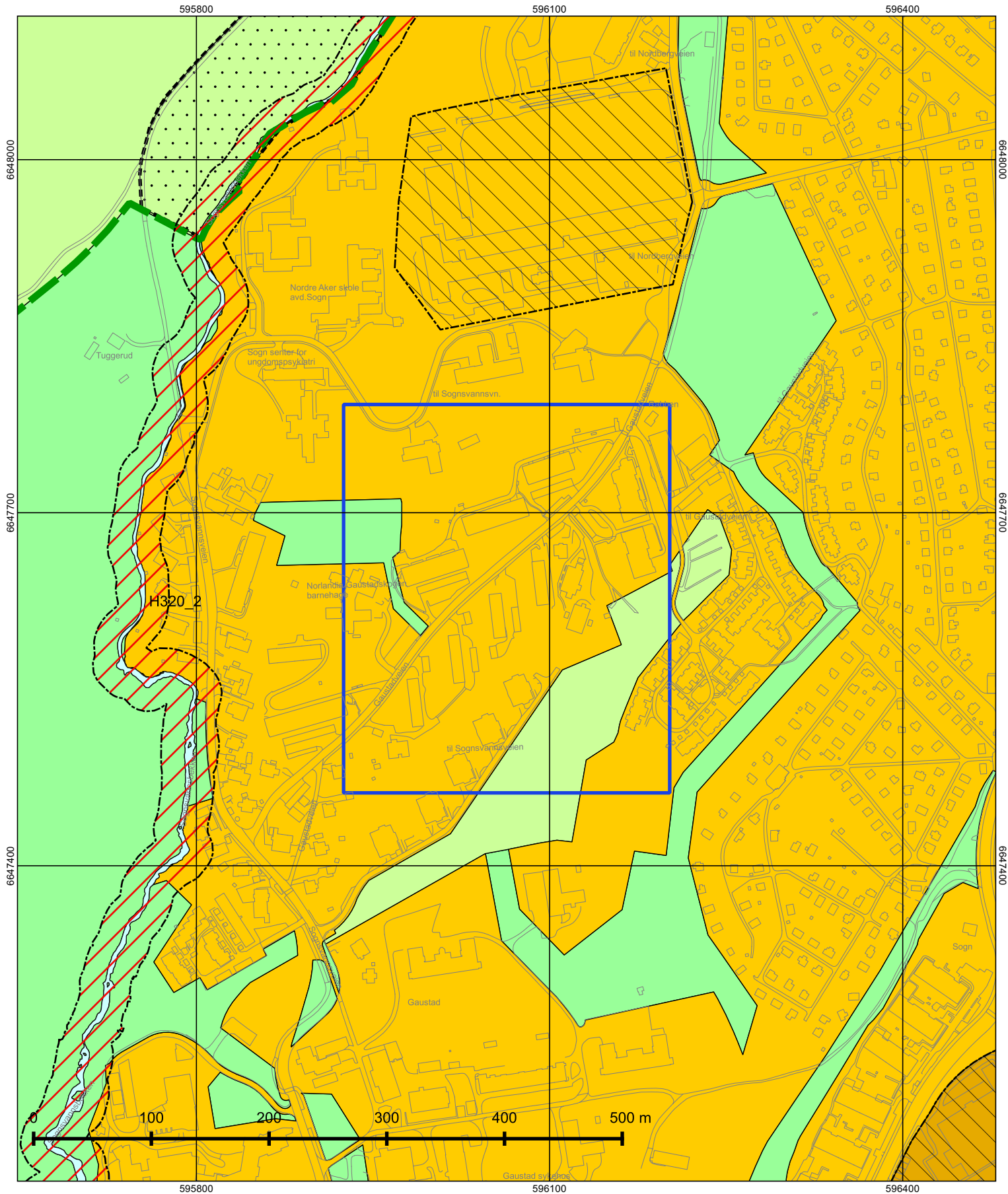
**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 324006/ 86498438  
 Adresse: GAUSTADVEIEN 17A  
 Gnr/Bnr: 42/73

Deres ref.: 18713/  
 WM264\_10\_3000033  
 Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.09.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 324006/86498438  
 Deres ref.: 18713/ WM264\_10\_3000033

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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



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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) På ekstraordinær generalforsamling den 30.03.00 ble det vedtatt tillatelse til sammenslåing av leiligheter og innløsning av de tilhørende leiligheter. Det er utarbeidet retningslinjer for sammenslåing av leiligheter, som fåes ved henvendelse til styret.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**



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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 130

Søsterhaugen Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Søsterhaugen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:30, Gaustadveien 25 (det røde huset).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Søsterhaugen Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Anders Nicolai Trætteberg som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Anders Nicolai Trætteberg velges som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 130 Søsterhaugen BRL årsrapport 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105 000 kr

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Haug Aalby

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Kjetil Fossli
- Susanne Michaela Ormerod

**Valg av 1 styremedlem (1 år)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- John Schmidt

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Schliemann
- Unni Schultz

## **Vedlegg**

1. 130 Søsterhaugen BRL Innstilling til valg.pdf

---

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Haug Aalby

Gaustadveien 17 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sosterhaugen@styrerrommet.no](mailto:sosterhaugen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Søsterhaugen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Søsterhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948339315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

42        73

Første innflytting skjedde i 1955.

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

Søsterhaugen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre eller færre renteøkninger enn budsjettet.

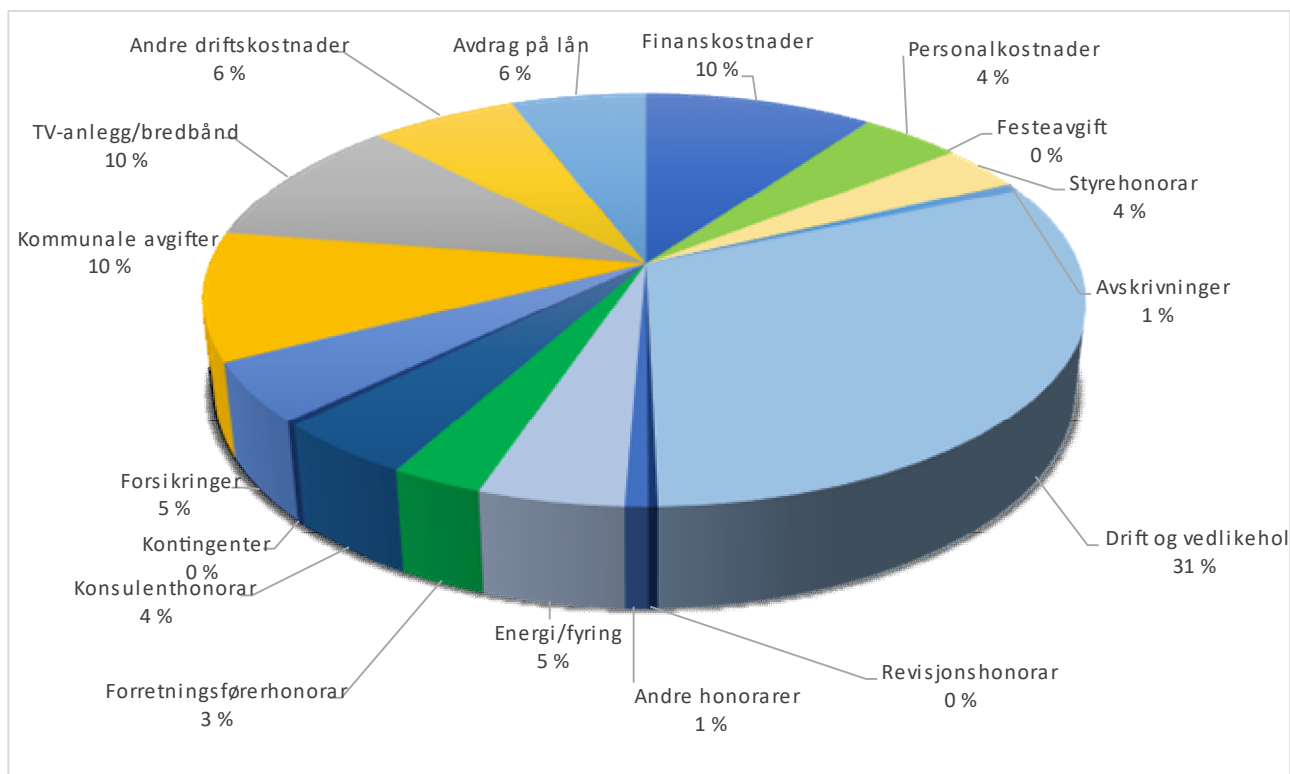
### Resultat

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

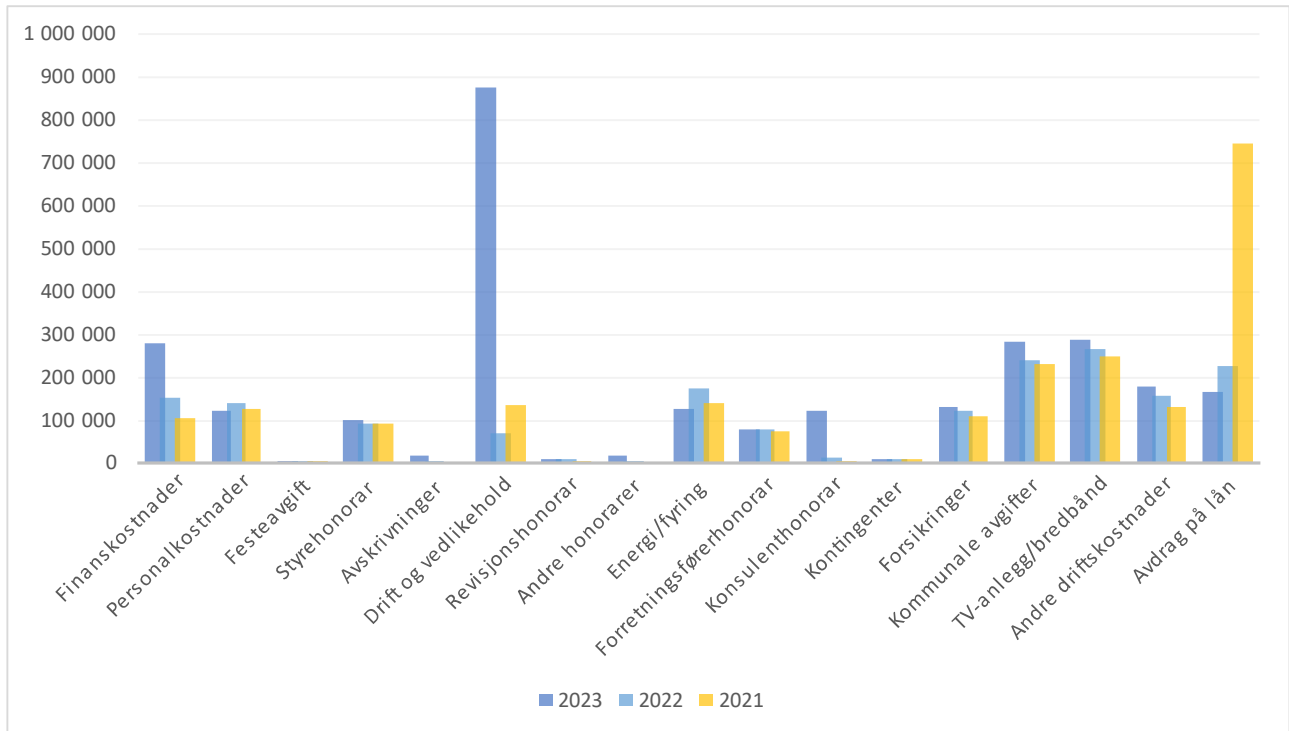
### Disponible midler

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

Kakediagrammet under er en visuell presentasjon av kostnadssiden av resultatregnskapet for 2023 inkludert renter og avdrag på lån.



Stolpediagrammet under viser en sammenligning mellom kostnadene i Søsterhaugen BRL for 2021, 2022 og 2023.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Større vedlikehold**

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Søsterhaugen Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til kontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søsterhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 188 070</b>	<b>1 017 386</b>	<b>1 188 070</b>	<b>1 431 792</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-533 366	418 452	-966 784	-41 578
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 014	5 090	0	5 000
Tillegg avgang anl. midler	14	2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-123 465	-25 450	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 812 659	0	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 928 590	-227 157	229 000	-161 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 532	-252	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>243 722</b>	<b>170 683</b>	<b>262 216</b>	<b>-197 578</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 431 791</b>	<b>1 188 069</b>	<b>1 450 286</b>	<b>1 234 214</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 541 492	1 251 400		
Kortsiktig gjeld		-109 701	-63 331		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 431 791</b>	<b>1 188 069</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 091 120	1 945 044	2 096 000	2 174 000
Andre inntekter	3	1 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 092 320</b>	<b>1 945 044</b>	<b>2 096 000</b>	<b>2 174 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-123 782	-139 832	-132 222	-139 500
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-105 000
Avskrivninger	14	-18 014	-5 090	0	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 750	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-80 755	-77 500	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-123 833	-14 046	-149 992	-20 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-874 753	-71 717	-1 198 492	-308 500
Forsikringer		-131 167	-121 682	-134 000	-145 000
Festeavgift		-78	-78	-78	-78
Kommunale avgifter	9	-284 154	-241 656	-284 000	-338 500
Energi/fyring		-126 999	-173 542	-255 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 000	-264 000	-287 000	-297 000
Andre driftskostnader	10	-178 625	-158 281	-148 000	-203 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 367 810</b>	<b>-1 379 573</b>	<b>-2 768 784</b>	<b>-1 857 578</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-275 490</b>	<b>565 471</b>	<b>-672 784</b>	<b>316 422</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 353	5 865	0	0
Finanskostnader	12	-279 229	-152 884	-294 000	-358 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-257 876</b>	<b>-147 019</b>	<b>-294 000</b>	<b>-358 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-533 366</b>	<b>418 452</b>	<b>-966 784</b>	<b>-41 578</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	418 452		
Fra opptjent egenkapital		-533 366	0		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	14	135 513	30 064
Aksjer og andeler	15	9 600	9 600
Miljøbankkonto, øremerket		72 328	50 640
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 756 581</b>	<b>4 629 444</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		168 247	168 857
Driftskonto OBOS-banken		774 838	508 407
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 910	8 919
Sparekonto OBOS-banken		580 498	565 217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 541 492</b>	<b>1 251 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		124 844	658 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>129 544</b>	<b>662 910</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 747 084	4 863 015
Borettsinnskudd	17	241 200	241 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	70 544	50 388
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 058 828</b>	<b>5 154 603</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 469	34 572
Skyldige offentlige avgifter	19	26 392	15 273
Påløpte renter		30 045	1 173
Påløpte avdrag		13 389	0
Annen kortsiktig gjeld	20	10 406	12 313
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 701</b>	<b>63 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 298 073</b>	<b>5 880 844</b>
Pantstillelse	21	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.02.2024  
Styret i Søsterhaugen Borettslag

Andreas Haug Aalby /s/

Kirsti Nordby /s/

Susanne M. Ormerod /s/

John Schmidt /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **SKATTETREKKSkonto**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 651 104
Kapitalkostnader	158 400
Internett 20/5 Mbps	199 092
Trappevask	80 724
Garasje	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 091 120</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 200</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-83 250
Påløpte feriepenger	-10 406
Arbeidsgiveravgift	-30 126
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-123 782</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 790, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-112 160
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 673
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-123 833</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-858 022
Drift/vedlikehold VVS	-4 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 698
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 827
Kostnader dugnader	-1 832
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-874 753</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 222
Feieavgift	-6 120
Renovasjonsavgift	-79 812
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-284 154</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-16 835
Skadedyrarbeid	-2 500
Renhold ved firmaer	-86 124
Snørydding	-46 404
Andre fremmede tjenester	-896
Kontor- og datarekvisita	-620
Trykksaker	-1 540
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 790
Andre kontorkostnader	-499
Porto	-560
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 310
Bank- og kortgebyr	-2 447
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-178 625</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 540
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 813
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>21 353</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-120 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-158 630
Renter på leverandørgjeld	-74
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-279 229</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Gnr.42/bnr.73

Tomten er festet av Statsbygg i 99 år fra 1954.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2023	47 999	
Avskrevet i år	-2 286	
		45 713
Gressklipper		
Kostpris	45 000	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		0
Kortautomat		
Kostpris	34 993	
Avskrevet tidligere	-34 992	
		1
Tørketrommel		
Kostpris	28 226	
Avskrevet tidligere	-28 225	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	75 466	
Avskrevet i år	-10 638	
		64 828
Vaskemaskin		
Kostpris	36 994	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-36 993	
		0
<b>TRENINGSMIDLER</b>		
Tilgang 2022	25 450	
Avskrevet tidligere	-5 090	
Avskrevet i år	-5 090	
		15 270
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963 (avskrives ikke)	9 700	
		9 700
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>135 513</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-18 014</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Selskapet eier i dag 96/584 aksjer. Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 117 000.

Opptjent egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2022 var kr 233 000.

Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2022 var kr 350 000.

Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2022 var kr 8 000.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden var 23 år.

Opprinnelig 2016	-7 410 365
Nedbetalt tidligere	2 547 350
Nedbetalt i år	4 863 015

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 812 659
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	65 575

-5 747 084

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 747 084****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-241 200
------------------	----------

**SUM BORETTINNSKUDD** **-241 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-70 544
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-70 544****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 482

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-26 392**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 406
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 406</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 200
Pantelån	5 747 084
Påløpte avdrag	13 389
<b>TOTALT</b>	<b>6 001 673</b>

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

Bygninger	4 539 140
<b>TOTALT</b>	<b>4 539 140</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid i 2023**

Styret har i perioden gjennomført totalt ni styremøter. Dette inkluderer budsjettmøte og regnskapsmøte. I forbindelse med enkelte av de ordinære styremøtene har styret undersøkt alle fellesområder i borettslaget, samt varmtvannstanker. I tillegg til normalt styrearbeid har en stor del av styrets arbeid denne perioden vært knyttet til vedlikeholdsprosjektet for balkongene i borettslaget.

22. april ble det gjennomført dugnad i fellesområder for borettslaget der en stor andel av borettslagets beboere deltok i løpet av uken. I forbindelse med dugnaden ble det leid inn en container for avfall.

### **Vedlikehold av balkonger**

Gjennomføring av nødvendig vedlikehold på balkongene er noe som flere styrer har arbeidet med. Dette består i å legge nytt belegg på betongen på balkongene, samt maling av undersidene. OBOS Prosjekt har bistått borettslaget med prosjektledelse. Prosjektet ble gjennomført sommeren 2023 og her følger en oppsummering av prosjektet og status per i februar 2024.

Prosjektet var planlagt at skulle starte opp i månedsskiftet mai/juni og ha en varighet på tre uker. Prosessen er avhengig av relativt stabil temperatur over 15 grader, og måtte derfor gjennomføres på sommeren. Styret og OBOS Prosjekt ble dessverre informert av entreprenør helgen før planlagt oppstart at prosjektet måtte utsettes på grunn av en akutt situasjon for to av deres ansatte som skulle jobbe hos oss.

Ny oppstart for prosjektet ble den 17. juli. Arbeidet hadde god progresjon i starten med gjennomføring av det forberedende arbeidet før laget med Polyuretan skulle legges. Været i sommer var dessverre preget av mye nedbør og mye vind. Dette skapte utfordringer for entreprenør da belegget ikke tåler vann før det har størknet helt. Mange av utfordringene oppstod også fordi mange av balkongene hadde fuktighet i seg slik at dette presset seg opp gjennom det nye belegget når solen varmet opp betongen. Frø fra trærne i hagen festet seg også i belegget til mange av balkongene.

Entreprenøren tok på eget initiativ å la et nytt lag på flere av balkongene, selv om dette medførte økonomiske tap for dem. Styret reklamerte på det første laget som ble lagt på samtlige av balkongene i borettslaget. Etter at samtlige balkonger hadde fått to lag, og at det mellom de to lagene var lagt ned omfattende arbeid fra entreprenør for å hindre at fuktighet presset seg gjennom belegget, gjennomførte styret, sammen med OBOS Prosjekt, kontroll av mer enn halvparten av balkongene. Det ble reklamert på flere av balkongene på nytt og entreprenør rettet opp de fleste av disse med et tredje strøk.

Siden da har styret reklamert på arbeidet på ytterligere to balkonger. Disse balkongene vil få et tredje strøk i løpet av 2024.

Det ble relativt omfattende skader på plenen til borettslaget etter bruk av lift. De fleste av disse skadene oppstod dessverre i siste fase av arbeidet, når entreprenør arbeidet med det tredje strøket på enkelte balkonger. Denne perioden var preget av svært mye nedbør, som hovedsakelig var årsaken til at skadene oppstod. Mathis har gjort en svært god jobb for å rette opp mange av disse skadene på plenen.

Styret er glad for at prosjektet går mot slutten og at vi har gjennomført arbeidet. Dette har vært ønsket å gjøre av tidligere styrer i lengre tid.

### **Vedlikehold og prosjekter fremover**

Året 2024 er per i dag planlagt å bli et normalt driftsår. Styret vurderer å be OBOS om en vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette er for å gjøre de riktige prioriteringene på vedlikehold i årene fremover.

For årene fremover har styret allerede diskutert å gjennomføre følgende prosjekter for borettslaget:

- Installere EL-bil ladere eller struktur for dette.
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører.

En vedlikeholdsplan vil gjøre borettslaget oppmerksom på om det er andre prosjekter som bør prioriteres før de ovennevnte prosjektene eventuelt. Tidsrom for de overnevnte prosjektene er derfor ikke satt.

### **Budsjett og økte felleskostnader**

Borettslaget merker økte renter godt og det påvirker borettslagets økonomi. Dette kommer i tillegg til økte renovasjonskostnader og energikostnader. For å opprettholde en sunn økonomi i tiden fremover var det derfor nødvendig med en økning av felleskostnadene på 5 % ved nyttår. Styret planlegger en ny tilsvarende økning i sommer.

### **Tiltak for å redusere kostnader**

Styret har i vinter gjort tiltak for å redusere kostnadene til borettslaget. Dette inkluderer:

- Innhente nye tilbud på forsikring
- Innhente nye tilbud på trappevask
- Diskutert utskiftning av belysning i fellesarealer i kjeller og oppganger og innhentet tilbud på dette.

### **Snømåking**

Styret har mottatt et høyt antall klager på snømåkingen i borettslaget. Styret ønsker at alle beboere skal være oppmerksomme på at styret har gjort følgende for å følge opp Vaktmesterkompaniet:

- Vaktmesterkompaniet har mottatt et høyt antall skriftlige og muntlige klager på snømåkingen i borettslaget.
- Vaktmesterkompaniet var på møte i borettslaget tidlig høsten 2023 for å gjennomgå hvilke forventninger vi har til snømåkingen.

Styret kan vurdere å innhente tilbud fra andre leverandører av snørydding i forkant av neste vinter. Det er derimot ingen garanti for at vi vil få en bedre opplevelse med et annet selskap. Vaktmesterkompaniet er et ledende selskap av slike tjenester i vårt område.

### **Gaustadfunksjonærenes Borettslag (Gaustadveien 13 og 15) vurderer nye garasjer**

Styret har blitt informert om at vårt naboborettslag; Gaustadfunksjonærenes Borettslag, ønsker å bygge nye garasjer i området mellom Gaustadveien 15 og 17. For styrets arbeid og innstilling til prosjektet viser vi til innlegg på Vibbo.



### **Nye retningslinjer for garasjelaget**

I henhold til vedtak på fjorårets generalforsamling har styret utarbeidet nye retningslinjer for forvaltning av garasjene til borettslaget. Disse er publisert på Vibbo. I etterkant har det kommet innsigelser på retningslinjene. Styret har også blitt oppmerksomme på at eierstrukturen til garasjene ikke er avklart. Styret vil derfor ikke jobbe videre med retningslinjene for forvaltning av garasjene før eierstruktur er avklart. Vedtaket på fjorårets årsmøte om at styret må utarbeide nye retningslinjer for garasjelaget vil ikke være gyldig dersom det ikke er borettslagets styre som formelt forvalter garasjene.

### **Forsikring**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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

**0130 Søsterhaugen Borettslag  
STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: **Andreas Haug Aalby**

Adresse: **Gaustadveien 17 A**

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:.....

Adresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: **Susanne Michaela Ormerod**

Adresse: **Gaustadveien 17 B**

Navn: **Jon Kjetil Fossli**

Adresse: **Gaustadveien 17 A**

Navn: **John Schmidt** (velges for 1 år)

Adresse: **Gaustadveien 17 B**

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: **Unni Schultz**

Adresse: **Gaustadveien 17 A**

2. Navn: **Nina Schliemann**

Adresse: **Gaustadveien 19 B**

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Dato: 18.02.2024

*Andreas Aalby*

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 130 Selskapsnavn: Søsterhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

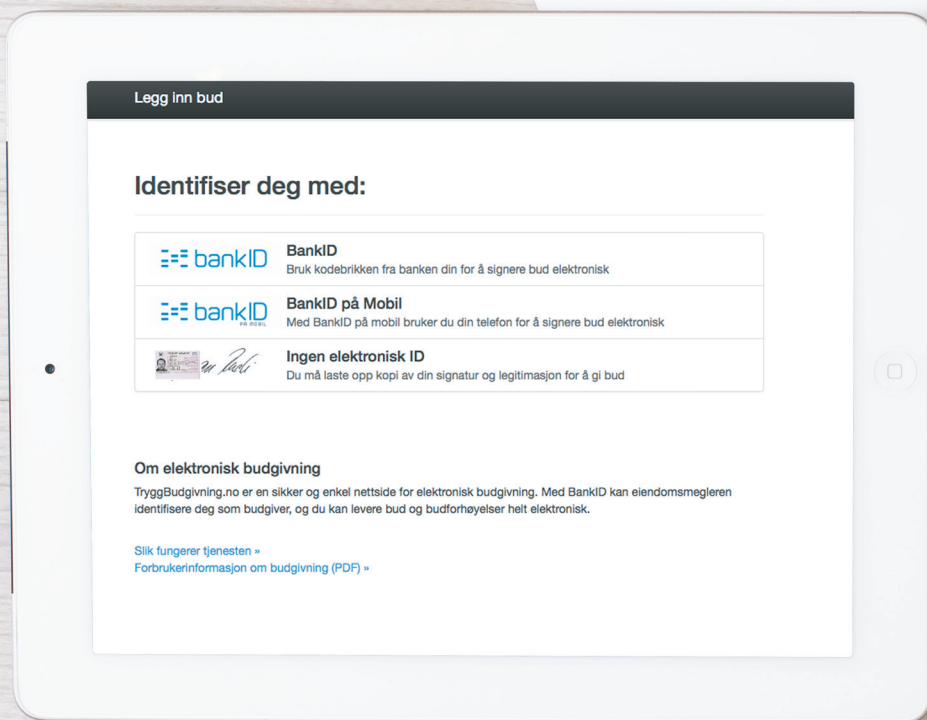


**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007496/wbhxesijip>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

# Premium rådgivning

## **EIE Vinderen**

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)