PRIVATMEGLEREN
HORISONT

GJØVIKGATA 4A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

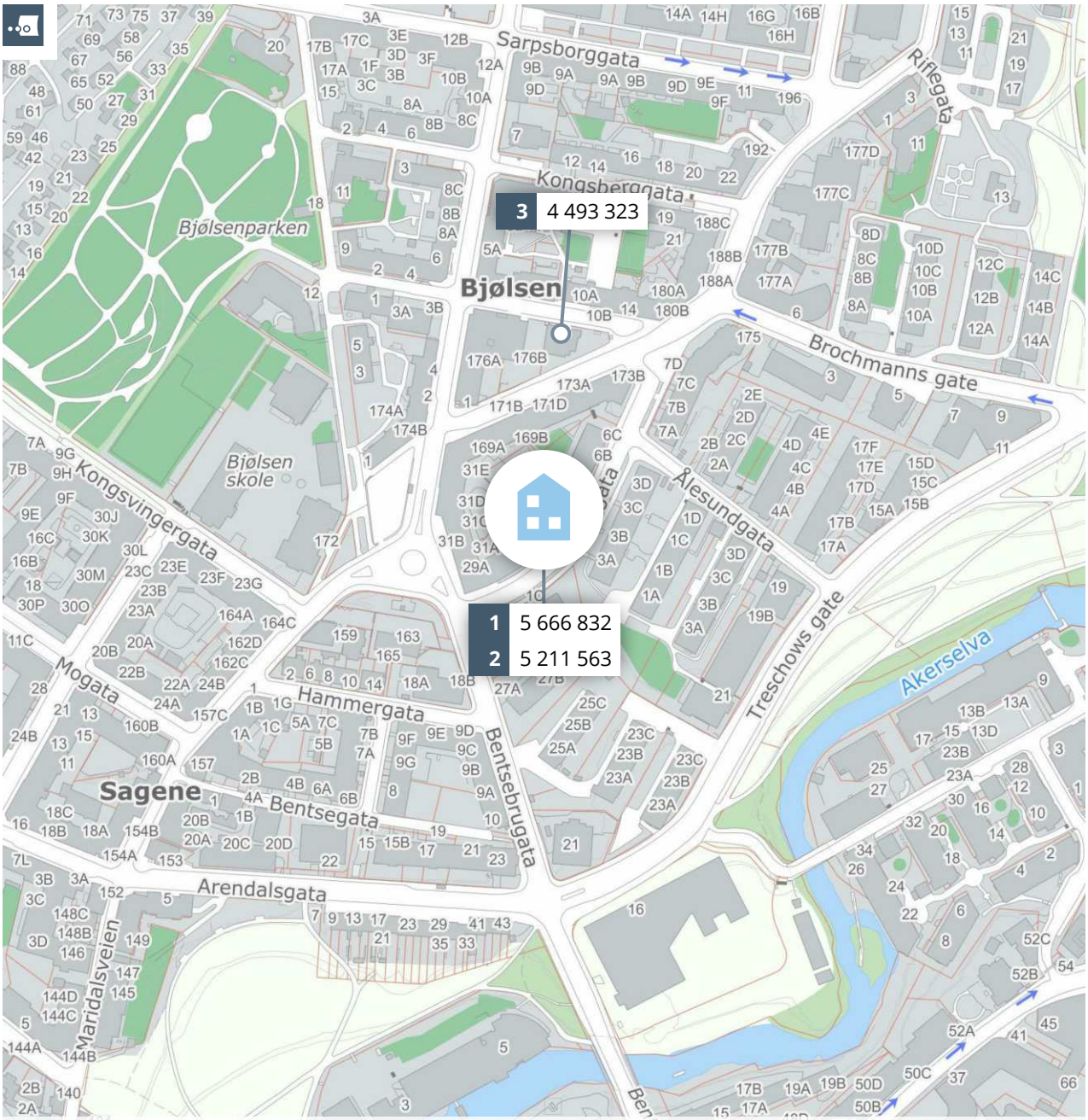
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GJØVIKGATA 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 28.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 222 BNR 211 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 8

Verdivurdert til

4 400 000

57 000	4 457 000	79 589
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	2 938
Formue	6 680
Soverom	1
Etasje	1

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjøvikgata 4 A 58 m²	1996	6. etg	1 sov	25.09.2024	5 100 000	**5 550 000**	116 832	5 666 832	**97 704**
2	Gjøvikgata 4 A 58 m²	1996	1. etg	2 sov	11.10.2024	4 900 000	**5 150 000**	61 563	5 211 563	**89 855**
3	Larviksgata 5 37 m²	1971	1. etg	1 sov	25.03.2025	4 300 000	**4 275 000**	218 323	4 493 323	**121 441**

En attraktiv lys og romslig 2-roms i et ettertraktet sentral boligområde. Rolig sidegate på Bjølsen, godt skjermet for trafikk - Leiligheten ligger sentralt med nærhet til koselige kaféer, store grøntarealer og kort vei til Storo Storsenter. Her har du nærhet til "alt".

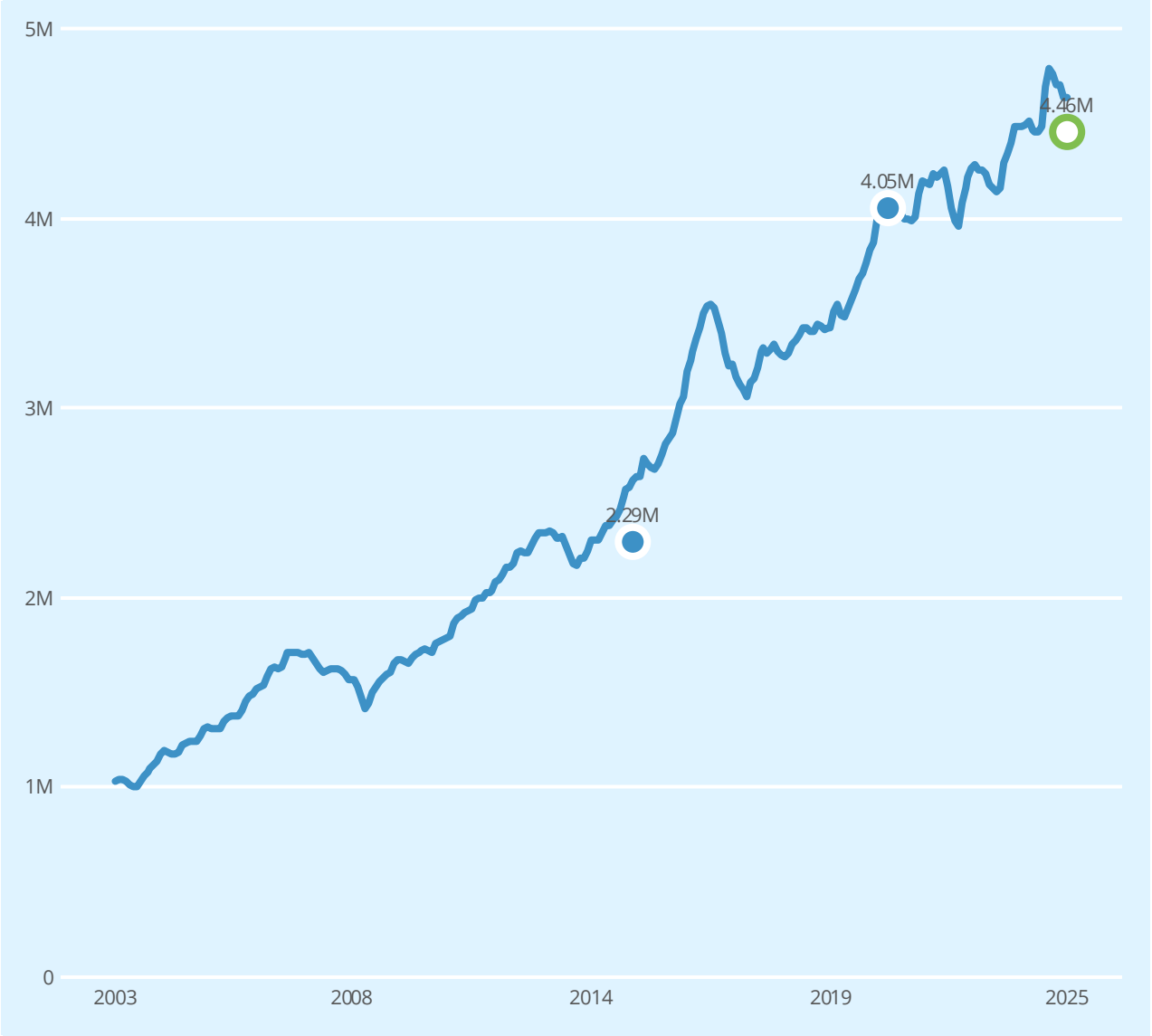
Kort om boligen:
- Lekkert nytt kjøkken 2021
- Attraktiv & sentral beliggenhet på Sagen/Bjølsen
- Stor 2-roms med god planløsning, antatt mulighet for 2 soverom.
- Antatt mulighet for å leie garasjeplass.
- Heis
- Bod på 5 kvm
- Sykkelrom i garasjen
- IN-ordning
- Ingen forkjøpsrett
- Nærhet til flere grønne parker
- Kort vei til butikker, grøntarealer og kollektivtransport

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

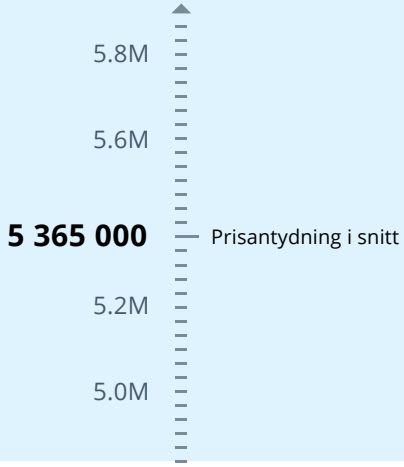
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.03.2021	22.04.2021	12.07.2021	3 950 000	3 850 000	198 810	4 048 810	2
04.04.2015	13.04.2015	03.06.2015	1 950 000	1 950 000	343 406	2 293 406	
22.10.2007	22.10.2007	22.10.2007	-	1 500 000	415 895	1 915 895	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarende boliger og sammenlignbare objekter

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

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

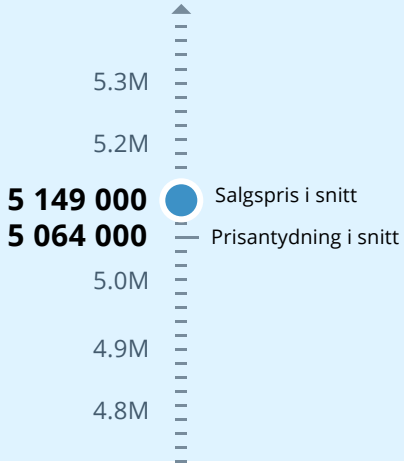


Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

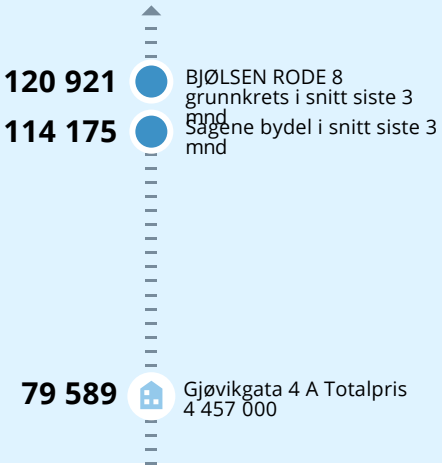


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 211
Andelsnummer 102

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2424 **Referansenummer:** BV1687

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet fra 1996 med sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen.

Bygningen går over 5 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.

Boligen ligger i 1. etasje og består av entré, bod, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Overbygget uteplass på ca. 7 m².

Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2021.

Rens av ventilasjonskanaler i regi av Borettslaget i 2023.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad og vaskerom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

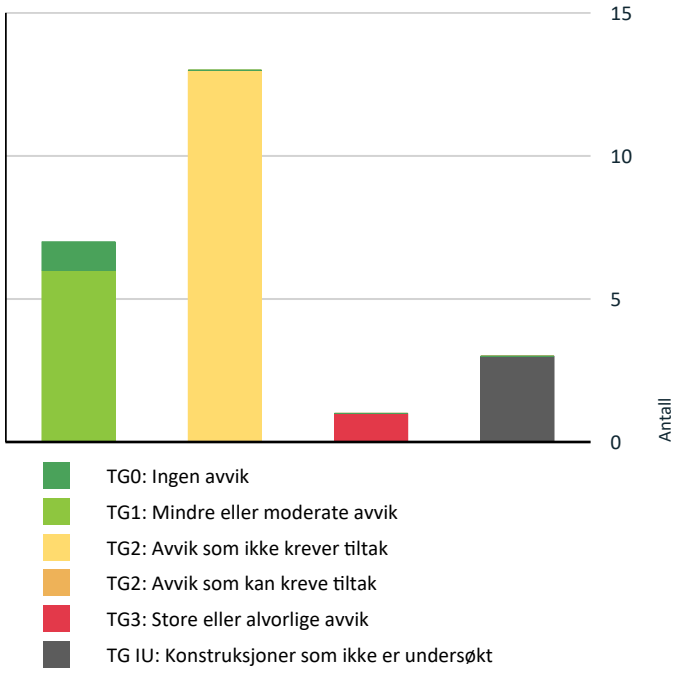
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

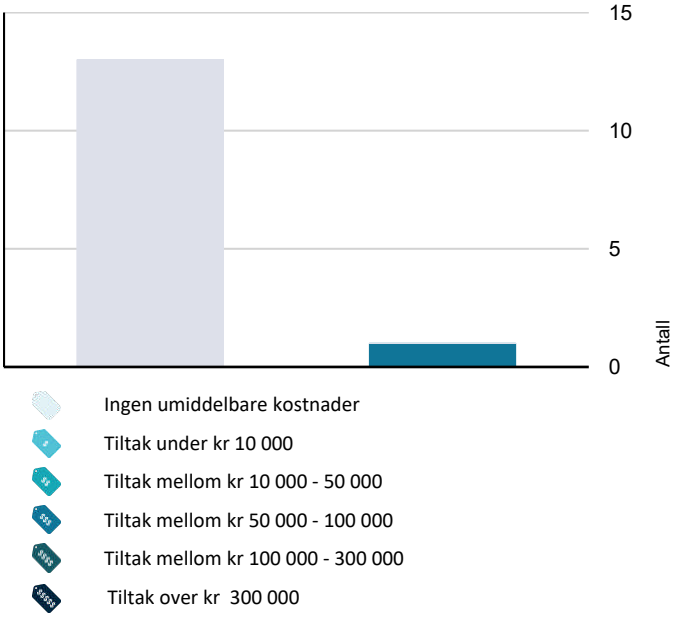
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1996

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 5 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader er pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Halvparten av forventet brukstid oppnås i 2026 og tilstandsgrad skal deretter angis med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.
Oppgradert med Yale doorman elektronisk kodelås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leilighetsdør med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget uteplass på ca. 7 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav ask parkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er påvist et hakk i parketten ved spisebordet. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning i entrè og på soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at fliser på betongveggen har bom (hulrom under) og det er enkelte hull etter tidligere oppheng som er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk men ukjent membran/tettesjikt.
Eventuell smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone og forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av membranløsningen må påregnes og det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjkabinett.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Høyskap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.
Det er påvist noe krakelering i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapvifte fra byggeåret med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør basert på alder påregnes at det kan bli behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad via skapvifte på kjøkkenet. Boligen for øvrig har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter antatt fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er 20 år og el-tilkobling er ikke iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det bør etableres el-tilkobling etter dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 7 fordelingskurser, 2 jordfeilbrytere og jordfeilvarsler.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

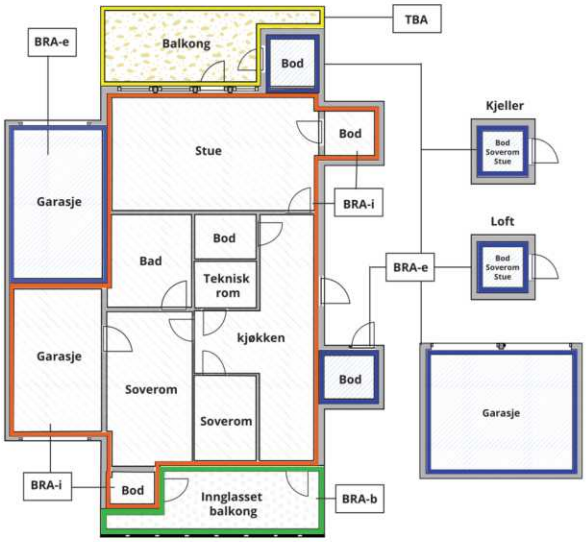
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56			56	7
Kjeller		5		5	
SUM	**56**	**5**			**7**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bod, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA gjelder overbygget uteplass på ca. 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	55	1

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Sine Skiaker	Kunde
	Andreas Ramsland	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	211		0	1956.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO

Hjemmelshaver
GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG	976937392		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ramsland Andreas, Skiaker Sine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
102

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1956 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Borettslaget leier ut garasjeplasser basert på venteliste.
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiere	25.06.2025	Opplysninger gitt av eiere på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BV1687

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Ramsland	Sine Skiaker

Gateadresse
Gjøvikgata 4A

Poststed	Postnr
OSLO	0470

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251023

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251023

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Ramsland	f98ab6f1ff3748ae4d58c01 f2d1111c2aa284f8b	24.06.2025 09:33:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sine Skiaker	c05f846c27d2df5480027 e7d8dfe91384bfe6878	24.06.2025 09:34:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251023

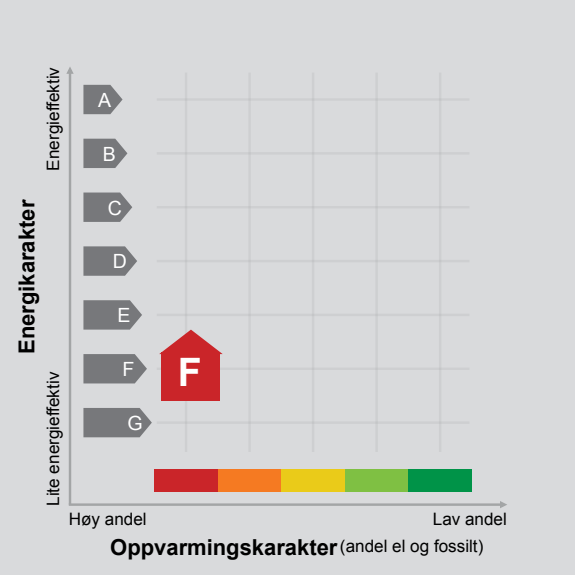
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjøvikgata 4A
Postnummer	0470
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81199418
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-139346
Dato	24.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

8598540 5273/102 18.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.06.2025.

Boligselskap:	5273 Gjøvikgt. 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	976.937.392
Andelseier:	Andreas Ramsland Sine Skiaker
Leieobjektnr:	102
Adresse:	Gjøvikgata 4 A, 0470 OSLO
Andelsnummer:	102
Borettsinnskudd:	kr 260.000,–
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.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565713.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.
- Selskapet har noen garasjeplasser til utleie. Plass tildeles av styret. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene prisliste, se vedleggene til megleropplysningsbrevet.
- Følgende gjelder for garasjeplass 30001, 30002, 30004 og 30012 ; Tinglyses som ideell 1/28 av gnr. 222, bnr. 211, snr 1. Må videreselges med leiligheten ev. separat til andre i Gjøvikgata 4 Borettslag. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med leiligheten, så megler må sørge for at kjøper (ny eier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. Ved separat salg av garasjen påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende satser.
- Kjøper må sette seg inn i selkapets infoskriv som ligger bakerst i husordensreglene.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207463256	A	1.058.007,-	19 år 5 md.	12		Flyt	5,80%
* OBBK02-98207839973	T	1.619.142,-	14 år 5 md.	12		Flyt	5,80%
* OBBK03-98207839965	T	502.434,-	14 år 9 md.	12		Flyt	5,80%
* OBBK04-98207840033	T	3.005.644,-	14 år 6 md.	12		Flyt	5,80%
* OBOS03-98208203118	A	645.119,-	1 år 7 md.	12		Flyt	5,80%

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 2.938,– pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 2.938,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	142,-	3.534,-	6.680,-	57.384,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207463256	14.686,-	105,-
* OBBK04-98207840033	41.769,-	292,-
* OBOS03-98208203118	0,-	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025

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 Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Vestgård Skovveien 5, 257 OSLO, e-post: bv@boligledelse.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.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197701394

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, V100495, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, 2490, 20090, 17490, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V121010, V161001, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V301006N3, V060597, V150596, 19106, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

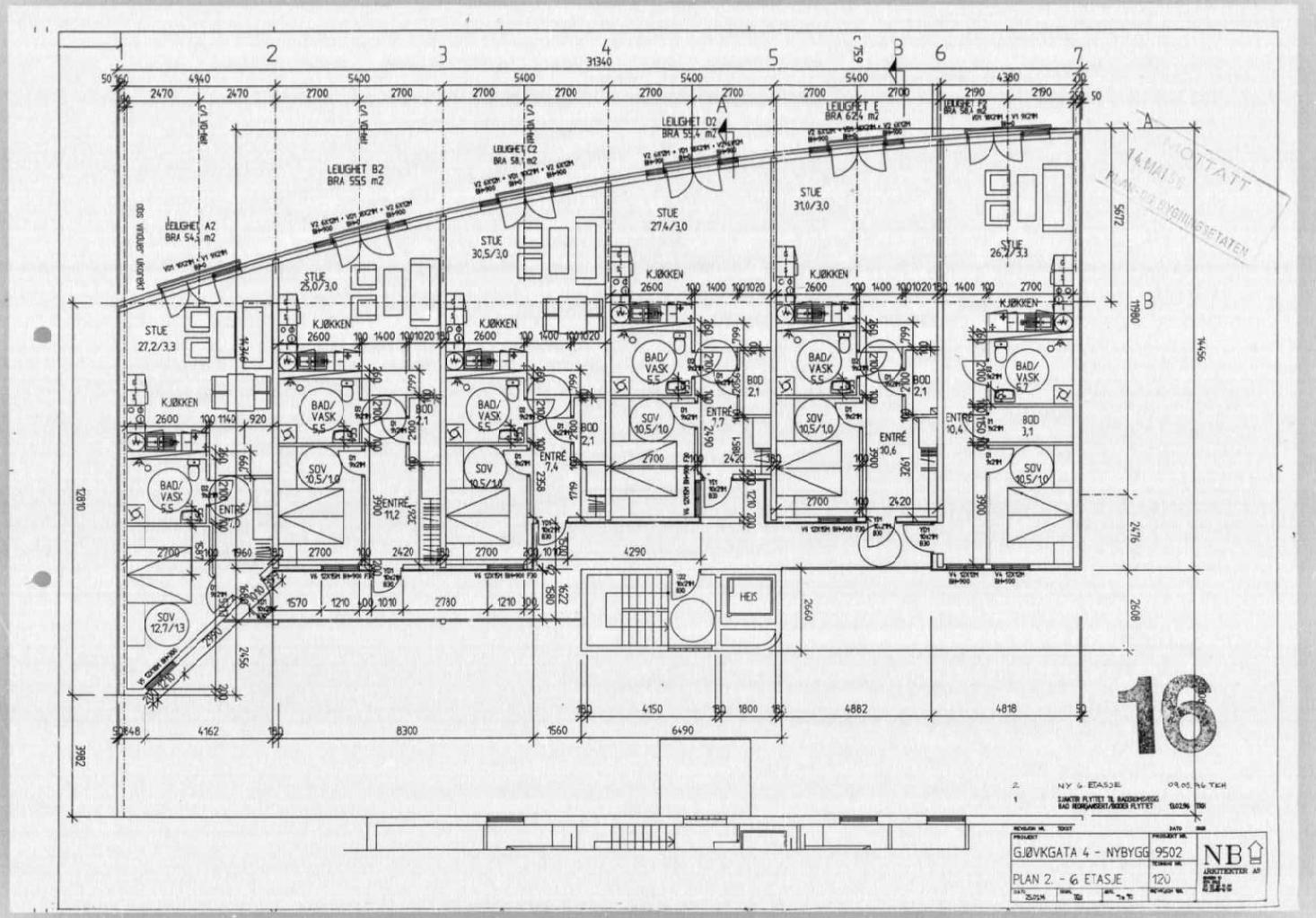
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

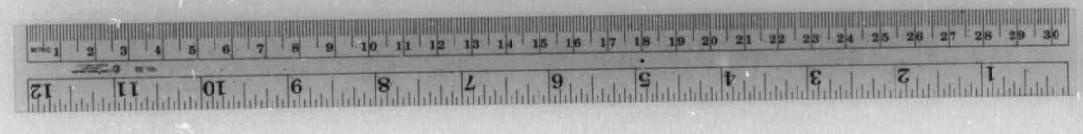
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



MOTTATT
14 MAI 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

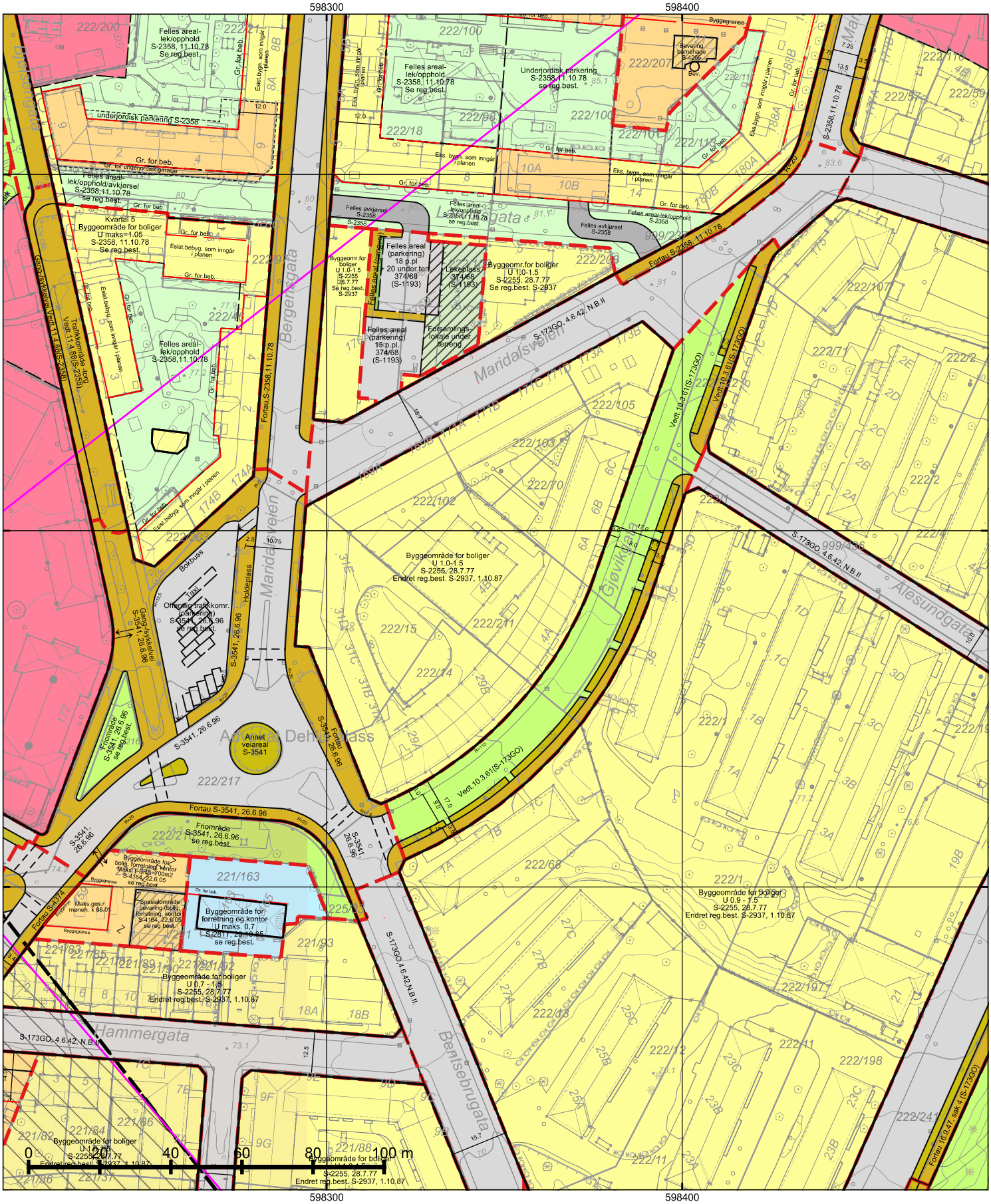
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 224523/ 86444510
Deres ref.: 19738 / WM120_41_3002293
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/211

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2022
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 224523/ 86444510

Deres ref.: 19738 / WM120_41_3002293

Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

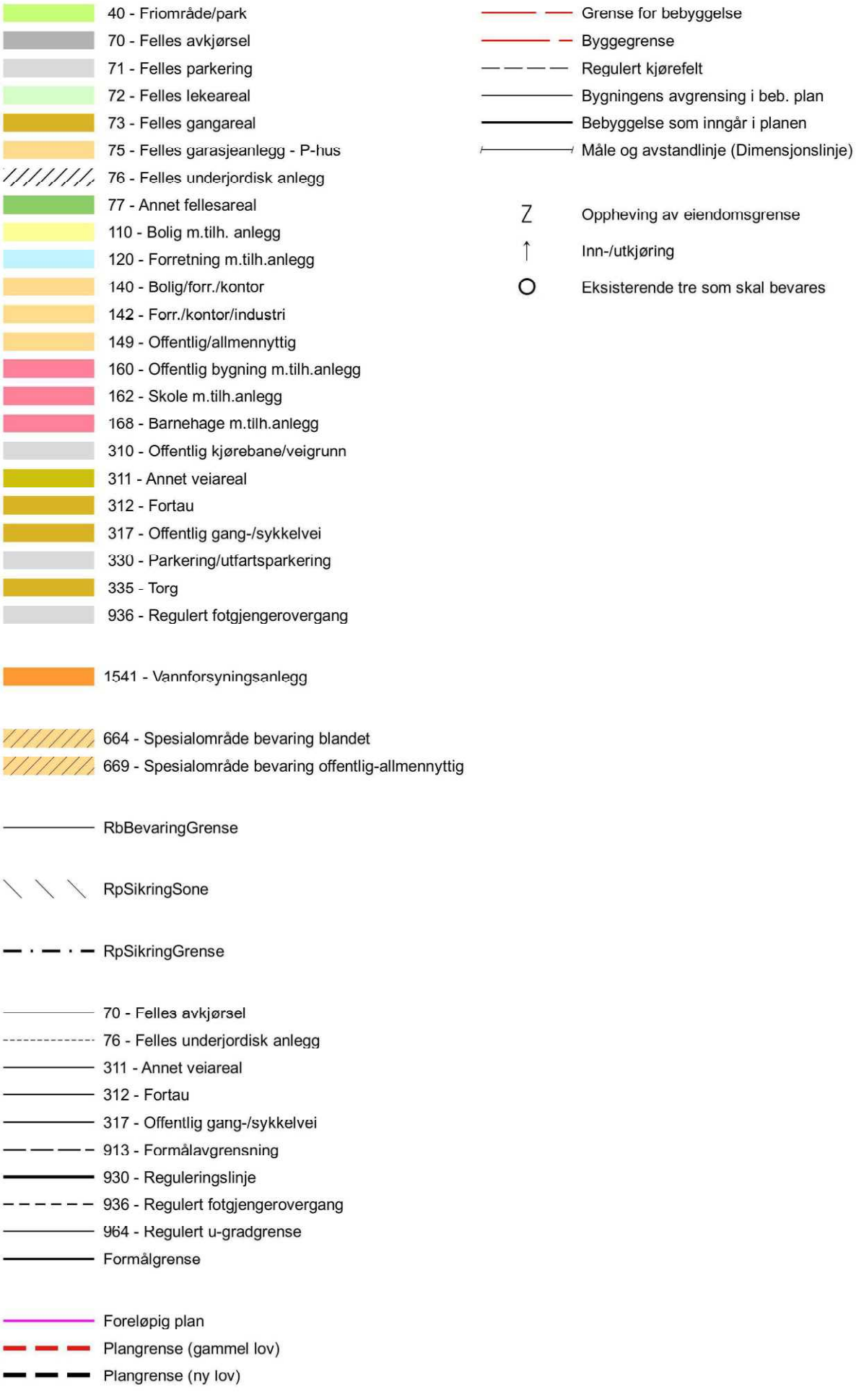
Kommentar:

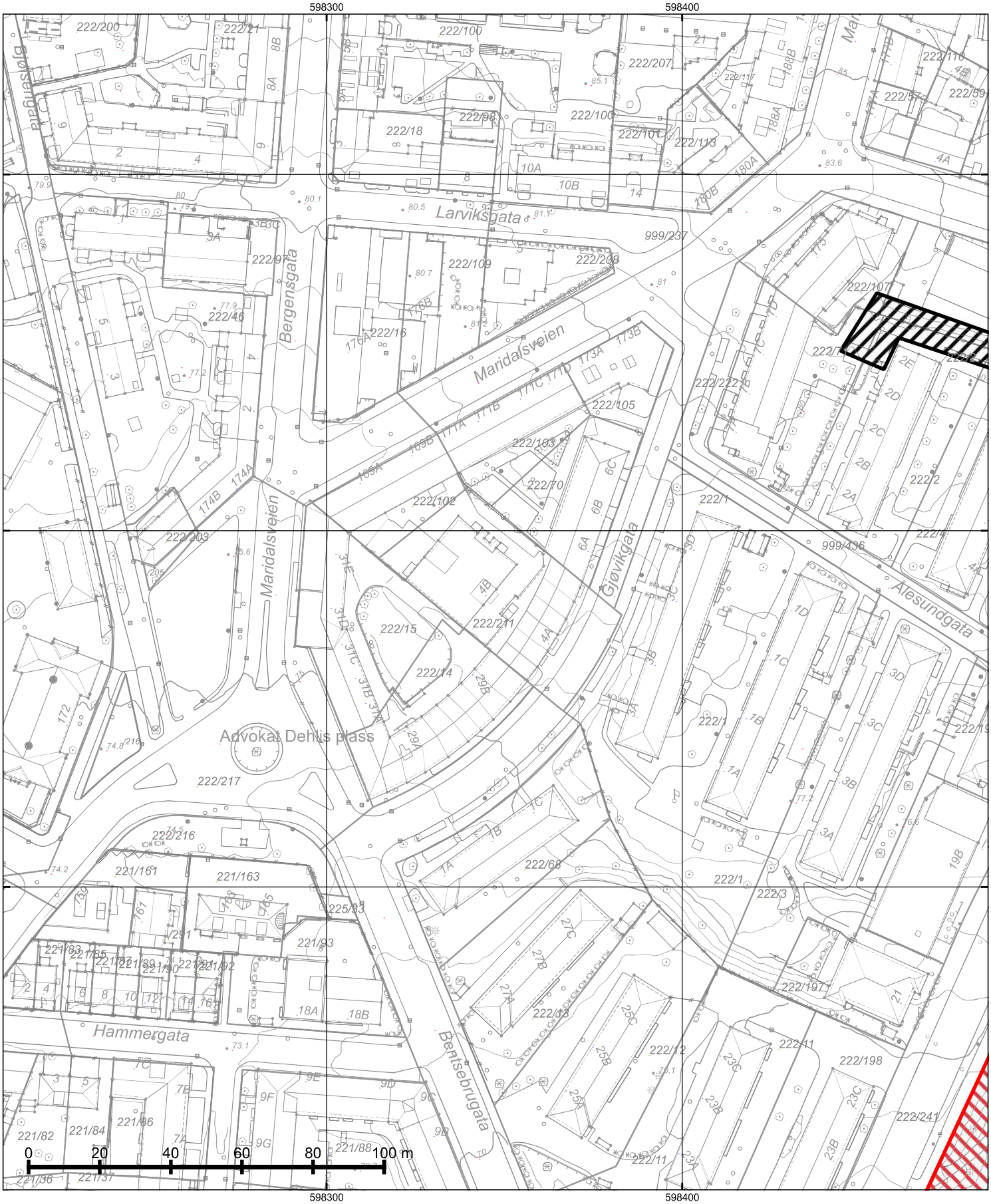
Gnr/Bnr: 222/211

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

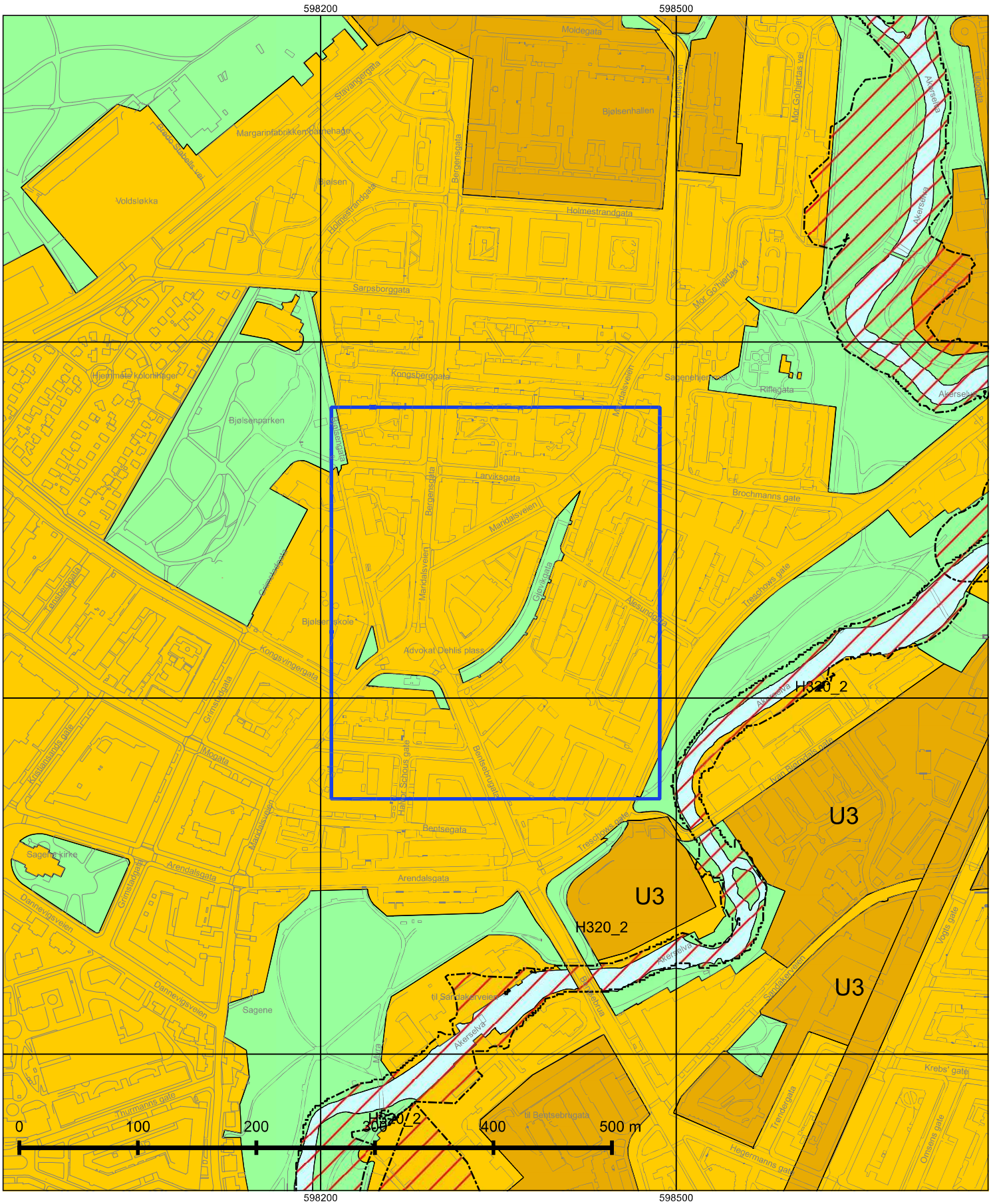
Dato: 24.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 224523/ 86444510
Deres ref.: 19738 / WM120_41_3002293
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/211

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.



Oslo

Dato: 24.02.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 224523/86444510
Deres ref.: 19738 /

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



HUSORDENSREGLER

FOR

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Evt. klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at
alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter
kl. 21.00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.2300-0600.
Ved selskaplighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

4. FELLESAREALER

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende ting m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri.
Uten borettslagets skriftlige samtykke er det forbudt å male utv. vinduer og vegger, sette opp skilt, montere m.v.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

Kjøring på området forøvrig er forbudt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.

Det må heller ikke ristes matter/tøy etc. eller banke tepper ut over rekkverk/vindu.

5. SØPPEL
Husholdningsavfall som kastes i søppelhusene må være innpakket.
Annen avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slik avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelhus.

6. SKILTING
Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navnskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte styret.

7. DYREHOLD
De som har dyr viser ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område.
Ekskrementer etter hunden skal fjernes. "Bruk pose"

Til nyinnflyttede i Gjøvikgata 4 Borettslag.

VELKOMMEN SOM BEBOER I GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Som ny i borettslaget er det sikkert ting du lurer på, og det er ting styret gjerne vil orientere deg om. Derfor dette informasjonsskriv. Generelle regler for borettslaget finner du i Husordensreglene og vedtektene. Sitter du med ubesvarte spørsmål etter å ha lest dette skrivet, samt husordensreglene og vedtektene, så ta gjerne kontakt med styret.

STYRET I GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Styrets sammensetning:
Øyvind Skåra, tlf: 958 44 616
Anders Mosvoll, tlf: 980 00 434
Ole Alexander Tungodden, tlf: 413 07 994

Er det saker du ønsker å få styrebehandlet må dette skje ved en skriftlig henvendelse enten per e-post til styret@gjovikgata4.no eller brev. Styrets postkasse finner du i kjelleren ved siden av de andre postkassene.

Generelle og spesielle meldinger fra styret blir satt opp på oppslagstavlene i A-/B-blokken ved heisen. Styret oppfordrer alle andelseiere til å følge med på den informasjon som blir gitt via disse oppslagstavlene.

BRANNSIKRINGSTILTAK:

Røykvarsler: Alle leilighetene skal ha minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når dørene er lukket. Husk å prøve testknappen minst en gang i måneden. Brannslukkingsapparatet: Alle leiligheter skal være utstyrt med 1 stk. brannslukningsapparat, kontroller jevnlig at pilen på måleren peker på grønt.

Andelseierne har plikt og ansvar for at leilighetene brukes slik at brann ikke lett kan oppstå og på en slik måte at sikringstiltak og sikringsinnretninger (røykvarsler og brannslukningsapparat) virker etter sin hensikt.

Brannfarlige ting som dører, møbler, esker etc. må ikke plasseres i fellesrom i kjeller eller gang.

FORSIKRING:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring AS og polisenummeret er 5452730. Forsikringen omfatter bl.a. bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til bolig. Forsikringen omfatter IKKE innbo og løsøre.

Egenandel ved skader må den enkelte beboer selv dekke.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes ved skader må beboer straks ta kontakt med Forsikringsavdelingen i OBOS, tlf. 22 86 55 00, slik at skademelding blir sendt

forsikringsselskapet. Videre må du også melde fra til styret, bl.a. fordi en skade som har oppstått i din leilighet kan medføre skade på naboleilighet f. eks. ved vannlekkasje.

NAVNESKILT:

Det skal benyttes standardisert skilt på ringeklokke ute og postkasse. Navneskilt til postkassen og ringeklokken skal bestilles gjennom styret, og faktureres den enkelte.

LAGRING I BODER
Det er noe fukt i bodrommet i kjelleren. Ved lagring i kjellerboder er det viktig å lagre slik at det slipper luft til gulv og vegger, slik at vi unngår problemer. Så lenge det lagres forsvarlig vil ikke dette skape problemer som sopp og mugg. Det bør vises aktsomhet ved lagring av organisk materiale som papir, papp, klær, etc slik at dette ikke blir fuktig.

Det **skal være 5-10 cm avstand mellom det som lagres og gulv/vegg**. Dette oppnår man gjerne ved å benytte paller på gulvet eller ved å lagre i hyller.

NØKKELBRIKKER

Borettslaget har et elektronisk adgangssystem. Nøkkelbrikker som blir borte kan sperres, det er derfor viktig at tap av adgangsbrikker snarest mulig meldes til styret. Ved sperring av nøkkelbrikke mottar man ny brikke kostnadsfritt.

Vi ber om tilbakemelding på vedlagte skjema om hvor mange adgangsbrikker som fulgte med leiligheten, for å kunne sperre brikker som eventuelt har blitt borte for forrige eier.

Ekstra nøkkelbrikker kan kjøpes gjennom styret.

YTTERDØR:

Samtlige leiligheter har porttelefon med automatiske låste dører. Dørene skal være låst hele døgnet. Likeledes skal kjellerdøren og garasjeporten holdes låst hele døgnet.

BARNEVOGNER, SYKLER, SPORTSUTSTYR OG LIGNENDE:

Det er ikke tillatt å sette dette i inngangspartiet, gang eller trapperom. Egnet oppbevaringssted er garasjeanlegget i kjelleren eller ved utvendig sykkelstativ. Dette er i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Det er heller ikke tillatt å henge opp bilder etc. i gang, fellesarealer og trappeoppganger.

TRAPPEVASK:

Trappene rengjøres av en gang i uken av et renholdsfirma.

VASK AV KJELLER/GARASJEANLEGG:

Vask av kjeller/garasjeanlegg og andre fellesrom med dører og vinduer skal skje en gang i året, gjerne i forbindelse med dugnad.

VAKTMESTER:

Borettslaget har vaktmestertjeneste en gang i uken, som holder orden i og rundt borettslaget. Spørsmål vedrørende vaktmesteroppgaver rettes til et av styremedlemmene. Se tavle.

DUGNAD:

Dugnad finner sted på våren. Da ryddes, vaskes, og plantes det rundt blokken og borettslaget. Det forventes oppslutning fra alle husstander. Dette er en god anledning til å bli litt bedre kjent med naboene, samtidig som du bidrar til et trivelig bomiljø. Det serveres litt forfriskninger til alle som deltar. Dugnad blir kunngjort ved oppslag.

SØPPEL:

Vi gjør oppmerksom på at søppel skal kastes i søppelrommet. Søppel skal ikke settes midlertidig i gang, trappeoppgang og fellesarealer. I søppelrommet kastes kun papir og husavfall. Det må ikke fylles opp med søppel etter oppussing, flytting og lignende, da det kun er søppel i containerne som blir hentet. Miljøfarlig avfall returneres ved miljøstasjoner i området, oppslag om dette finnes i søppelrommet.

GARASJEPLASS:

Borettslaget har 23 parkeringsplasser til utleie i garasjeanlegget i kjelleren. Er du interessert i å leie parkeringsplass så send en skriftlig henvendelse til styret. Hvis det ikke er ledig plasser, noteres du på venteliste. Leieavgiften betales en gang pr. måned.

Fremleietakere har ikke anledning til å leie parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å leie garasjeplasser eid av borettslaget videre til andre.

Det er anledning til å låne fjernkontroll til garasjen mot et depositum.

BRUKSOVERLATING:

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Leietakeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for eventuelle skader leietakeren påfører borettslaget.

BAD – ANDELSEIERS ANSVAR:

Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj. Hvis det ikke benyttes dusjkabinett eller badekar må man forsikre seg om at gulv og sluk er tett med forskriftsmessig membran etter gjeldende våtromsnorm.

INNFLYTELSE PÅ FELLESKOSTNADER:

Alle borettslagets utgifter må vi selv dekke gjennom felleskostnadene. Den måten vi forvalter/behandler det vi i fellesskap eier – bygninger, trappeganger/dører, fellesrom, utearealer – er således utslagsgivende på felleskostnadene. Vi regner derfor med din hjelp til å holde fellesutgiftene nede.

Vi ønsker deg velkommen i Gjøvikgata 4 borettslag og håper du vil trives her.

Med vennlig hilsen
Styret i Gjøvikgata 4 borettslag

Bestillingsskjema for nyinnflyttede

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Telefonnummer/ e-post: _____

Navn ønsket på ringeklokke: _____

Navn ønsket på postkasse: _____

Ønsker å stå på venteliste for garasjeplass (Ja/Nei): _____

Antall nøkkelbrikker mottatt fra forrige eier: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 976937392
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 17:30, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre Kvalvik Steigen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sondre Kvalvik Steigen foreslått. Som protokollvitner ble Hans Georg Ringlie Næsheim foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Revisjonsberetning er mottatt, men vi rakk ikke å legge den ved i innkallingen. Legges ved i etterkant sammen med protokoll.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene. Leder blir honorert etter egen avtale.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet siden forrige generalforsamling til årets generalforsamling.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Gjøvikgata 4 Borettslag for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 140.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Vestgård

Følgende stilte til valg:
Bjørn Vestgård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Angelita Echeverría
Annett Høijer

Følgende stilte til valg:
Angelita Echeverría

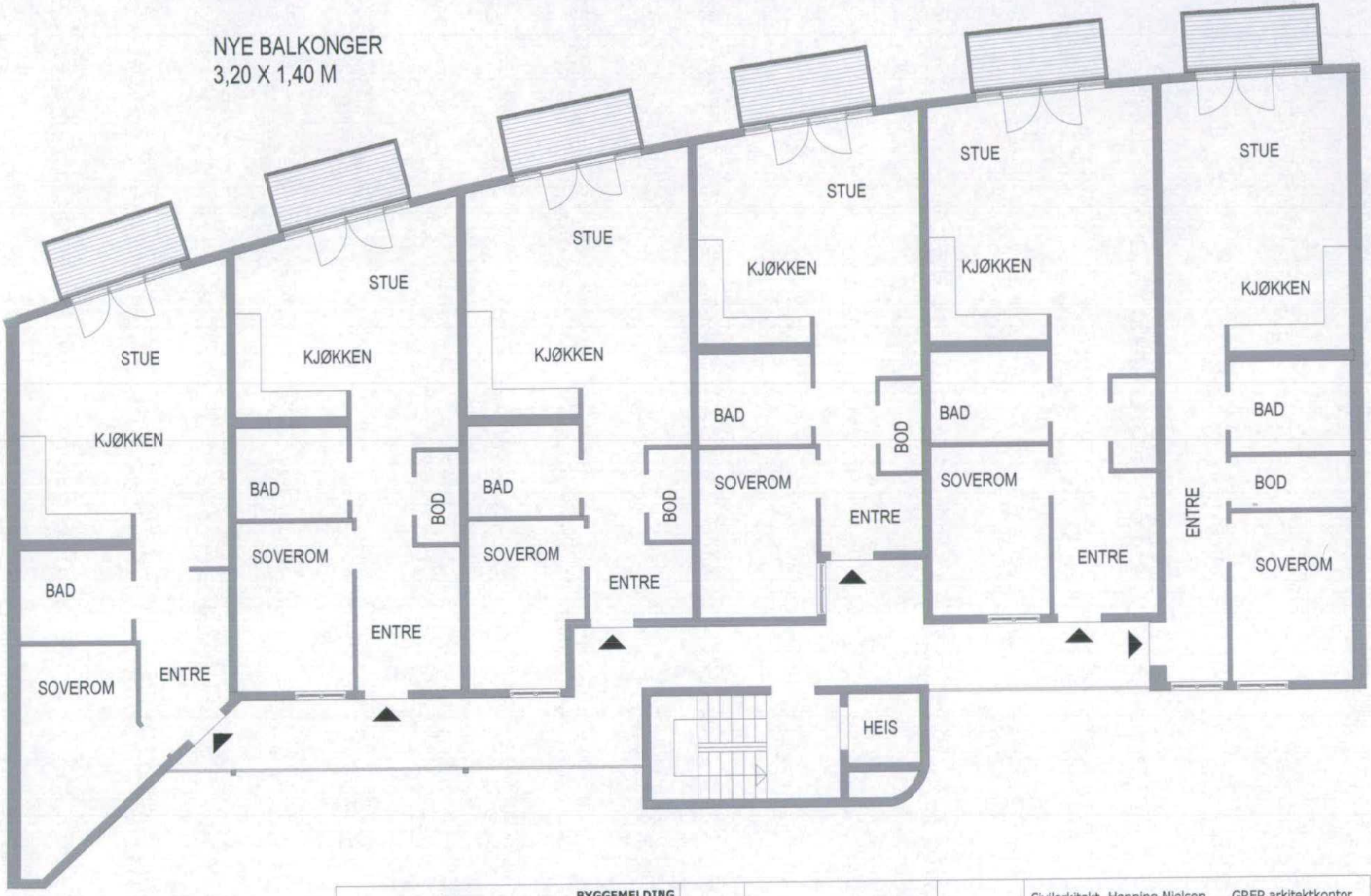
Annett Høijer

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

NYE BALKONGER
3,20 X 1,40 M



BYGGEMELDING					Sivilarkitekt Henning Nielsen GREP arkitektkontor
GJØVIKGATA 4A NYE BALKONGER Gnr. 222 Bnr. 211					
PLAN 2. - 6. ETASJE NY SITUASJON.					Frysjaveien 52 0884 Oslo
	Dato: 02-10-14	Mål: 1 : 125			mobil 936 33 304 e-post he-niels@online.no org.nr. 986 209 050 mva
Sign. AN Kontr. AN	Oppdrag nr. 14-09	Tegn. A 111	Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AS Naturbetong
Bogstadveien 50

0366 OSLO

Opseth, John

2164 SKOGBYGDA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950037962	96/77167

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	14. november 1996

Arbeidssted : 222/0102 Gjøvikgata 4/Maridalsveien 169
Byggherre : AS Naturbetong, Bogstadveien 50, 0366 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 12.11.96. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for rehabiliteringen.

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse per telefon i dag, om at følgende punkter er rettet:

- Hullrom for alle brannklassifiserte dører er dyttet med ubrennbart materiale og "innlistet" på begge sider.
- Manglende rekkverk i trapperom er montert.
- Markeringslys og ledelys i underetasje (garasje og boder) er ferdigmontert. Nødlysene er montert slik at de fører helt ut til det fri.
- Balkongrekkverk er utbedret slik at mellomrom mellom rekkverk og yttervegg ikke har bredere lysåpning en maksimum 10 cm.
- Ventilasjonskanal som bryter brannvegg mellom felles bodareal og garasje er brannisolert, i tillegg til brannspjeld.

Ved kontrollen ble det i tillegg til ovennevnte punkter, påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.02.97:

1. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at rørleggerarbeidene er godkjent og kontrollert må innsendes.
2. Heisen tillates ikke tatt i bruk før godkjennelse fra heisekontrollen foreligger.
3. Heisekupè må ha håndløper på den side som betjeningspanelet er plassert.

4. Bygningen mangler forksriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt som er synlig fra offentlig vei.

5. Rekkverk i hovedtrapp må ikke ha bredere lysåpninger enn maksimum 10 cm.

6. Hovedtrapp mangler håndløper på vegg.

7. Utomhusarbeidene må ferdigstilles i samsvar med godkjent utomhusplan.

8. Adkomstvei til bygning, hovedinngang til boenhet, manøveringsknapper osv. må utbedres slik at det kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede.
Det vises til byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4 og 41:8.

9. Brannsluse mellom felles bodareal og garasje må anordnes som vist på godkjent tegning med vårt stempel nr. 22.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 34:432.

10. Brannsluser må ventileres slik at eksosgasser fra garasjen ikke kommer inn i bygningens øvrige rom.
Dør fra garasje til det mellomliggende rom må være særskilt tettsluttende, dvs. utført med tettningslist.

11. Korr. plantegning av underetasje som viser garasje, boder etc. slik det er kommet til utførelse, må innsendes i 2 eksemplarer for godkjennelse.

12. Reviderte fasadetegninger mottatt 07.11.96 blir overlevert rette saksbehandler for behandling.

13. Vinduer over 2. etasje som står lavere enn 70 cm fra "ferdig gulv" må sikres med rekkverk eller brystning min. 70 cm. Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:23.
Rekkverk/brystning kan frafalles for vinduer med glass i fast ramme, hvis det kan dokumenteres at glassene tilfredstiller sikkerhetsruter i motstandsklasse F1 etter tabell 4 NS 3217.

14. Dokumentasjon som viser at byggeforskriftenes krav til lydforhold er innfridd, må innsendes.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 52:311.

15. Dokumentasjon som viser at bærende stålknekter for trapp i trapperom er utført slik at byggeforskriftenes krav til brannmotstand min. A-30 er innfridd, må innsendes.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 30:41.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Vedtekter
for
Gjøvikgata 4 Borettslag Org. nr. 976937392

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. april 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 10.april 2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gjøvikgata 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett
til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i lage:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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 (inkl. membran). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for åutbedre, 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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.

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 av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(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

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn
en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan
være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

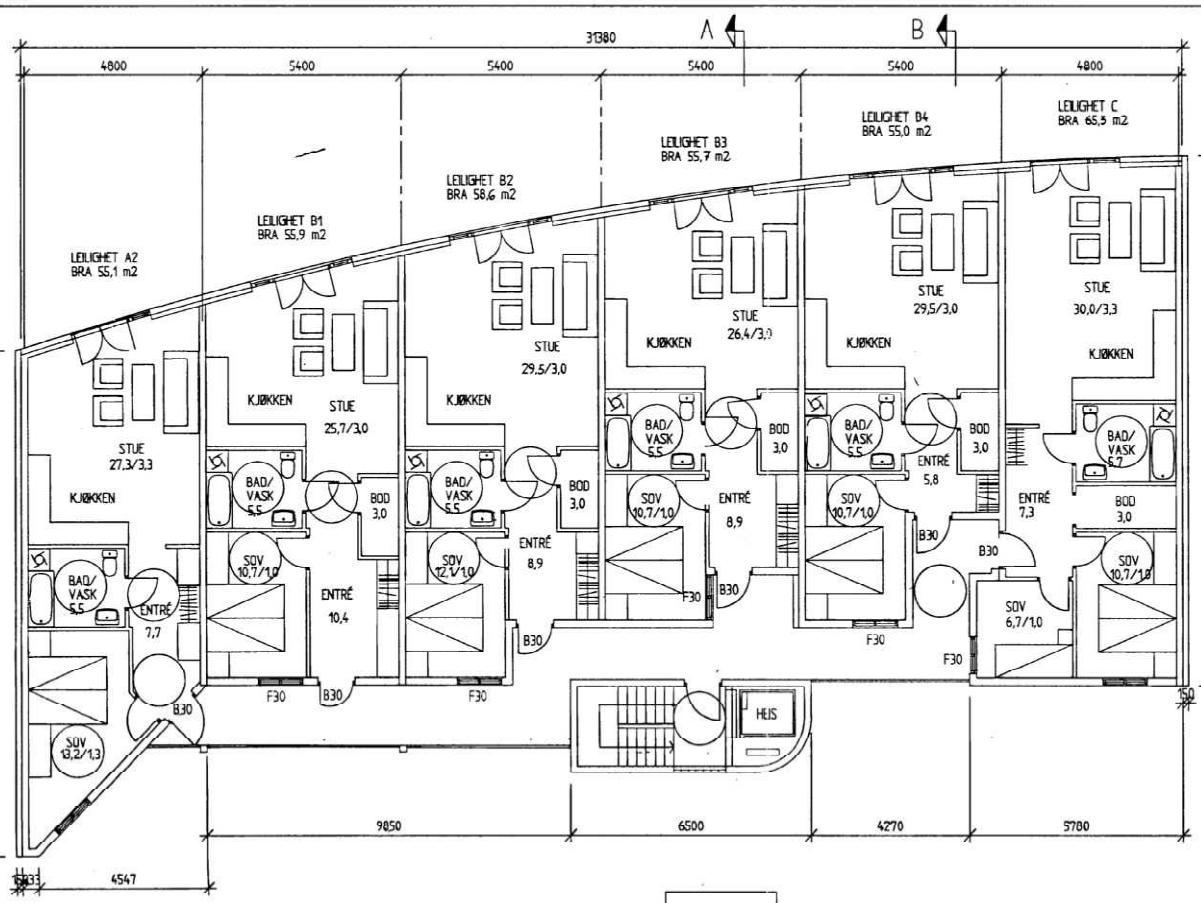
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

12. Sikkerhet

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.



MOTTATT
02 OKT 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5273

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GJØVIKGATA 4 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:

25. mars 2025 kl. 17:30, Sagene Samfunnshus.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre Kvalvik Steigen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sondre Kvalvik Steigen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] 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

Revisjonsberetning er mottatt, men vi rakk ikke å legge den ved i innkallingen. Legges ved i etterkant sammen med protokoll.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene. Leder blir honorert etter egen avtale.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet siden forrige generalforsamling til årets generalforsamling.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Gjøvikgata 4 Borettslag for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 140.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Vestgård

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

- Angelita Echeverría
- Annett Høijer

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

Vedlegg

1. AVTALE STYRELEDER GJØVIKGATA 4.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

- Styret har ila styreperioden fra Mars 2024 frem til utsending av denne innkalling bl.a. utført følgende arbeider. En del av disse punktene fortsetter også i styrets arbeid videre fremover:
- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra sameierne samt oppfølging av vaktmester mht. forefallende oppgaver.
- Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.
- Oppfølging av parkering og utleie av P-plasser i kjeller, herunder oppfølging av venteliste for leie av P-plass. Det er til enhver tid venteliste for å leie P-plass, og antall på ventelisten varierer typisk mellom 1-3. I skrivende stund er det 3 på ventelisten. Leien for en P-plass ble den 01.10.24 endret til 700,-. pr.mnd.
- Installering av utvidet infrastruktur for el-bil lading i P-kjelleren. Styret inngikk våren 2024 avtale med Aneo for levering av ny infrastruktur for el-bil lading i kjelleren. Det nye anlegget ble installert i juni 2024 og var klart for bruk august 2024. Det ble lagt infrastruktur for lading frem til alle P-plasser, og så vil borettslaget gå til anskaffelse av ladebokser pr.plass etterhvert som det er behov for det. De som benytter seg av lading inngår selv ladeabonnement med Aneo og betaler for dette direkte til Aneo.
- Reparasjon av garasjeporten. Det har vært et par runder med reparasjon av garasjeporten, bl.a. ved mindre skade ved påkjøring.
- Dugnad ble gjennomført Mai 2024. Forefallende rydding ute og inne, samt rydding i gamle sykler i garasjen. Vi hadde en container til dugnaden, og dessverre var det noen som kastet maling og elektriske artikler i en container. Det må ikke gjøres, for det får vi bøter for.
- Løpende oppfølging av søppelhåndtering i gården. Det er dessverre slik at det til stadighet fylles opp med søppel utenfor avfallsbeholderne i søppelrommet. Det settes også tidvis søppel i bakgården fra oppussing etc. Dette må fjernes særskilt, noe som gir ekstrakostnader til borettslaget. Vi henstiller derfor alle til å kun plassere avfall i beholderne, samt sørge for bortkjøring av annet avfall selv.
- Oppfølging av problemer med heis i både a og b oppgangen. En del reparasjoner har vært gjennomført ila. året, og vi erfarer at heisene nå fungerer ok. Vi håper løpende rep. og vedlikehold er tilstrekkelig for å holde heisene i fungerende drift, da utskifting av heiser er en meget kostbar affære. Styret følger situasjonen med heisene fortløpende.
- Fasadevask av Gjøvikgata 4 B. Som et ledd i vedlikeholdsarbeidet i borettslaget ble det bestilt vask av fasaden til Gjøvikgata 4B, samt at mindre puss/fasadeskader ble reparert. Dette ble gjennomført i oktober 2024. Fasadevask av 4 B ble i en vedlikeholdsplan fra OBOS beskrevet som en prioritert oppgave.
- Bestilt og gjennomført rengjøring og høytrykkspyling av asfalten i bakgården fra vaktmester.
- Oppfølging av brannsikring/brannvern. I 2023 fikk vi utarbeidet både kontrollrapport for brannvern og brannteknisk tilstandsanalyse av Norsk Brannvern. Tilstandsanalysen avdekket mindre avvik til utbedring. Disse avvik er lukket fortløpende.

Til generalforsamlingen i Gjøvikgata 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjøvikgata 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976 937 392, KUNDENR. 5273

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**454 375**	**641 138**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 629 780	1 311 136
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 406 798	-1 424 085
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-197 434	-73 813
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**25 548**	**-186 763**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**479 924**	**454 375**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		534 850	772 750
Kortsiktig gjeld		-54 927	-318 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**479 924**	**454 375**

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976 937 392, KUNDENR. 5273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	- Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 281 252	1 333 254	1 320 660	1 320 660
Innkrevde felleskostnader	2	2 748 569	2 539 844	2 782 799	2 903 624
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 029 821**	**3 873 098**	**4 103 459**	**4 224 284**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 258	-27 848	-28 000	-31 000
Styrehonorar	4	-207 501	-197 503	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-144 865	-137 765	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	6	-48 645	-89 792	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-597 105	-493 484	-385 000	-515 000
Forsikringer		-20 081	-188 903	-227 000	-268 000
Kommunale avgifter	8	-479 650	-398 963	-455 000	-504 200
Energi/fyring		-64 925	-73 576	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 735	-329 870	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	9	-161 486	-202 638	-203 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 108 125**	**-2 149 216**	**-2 093 000**	**-2 387 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 921 696**	**1 723 882**	**2 010 459**	**1 837 084**
Innbetalt andel fellesgjeld		197 434	73 813	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 119 130**	**1 797 695**	**2 010 459**	**1 837 084**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 252	9 858	0	0
Finanskostnader	11	-499 602	-496 417	-341 000	-460 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-489 350**	**-486 559**	**-341 000**	**-460 000**
ÅRSRESULTAT		**1 629 780**	**1 311 136**	**1 669 459**	**1 377 084**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 629 780	1 311 136		

GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 976 937 392, KUNDENR. 5273

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 611 154	57 611 154
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 611 155**	**59 611 155**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		97 739	86 434
Andre kortsiktige fordringer	14	469	0
Driftskonto OBOS-banken		209 372	467 679
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 424	6 458
Sparekonto OBOS-banken		219 847	212 179
SUM OMLØPSMIDLER		**534 850**	**772 750**
SUM EIENDELER		**60 146 005**	**60 383 905**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Annen egenkapital	15	30 613 164	28 983 383
SUM EGENKAPITAL		**30 619 664**	**28 989 883**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 472 915	9 077 147
Borettsinnskudd	17	21 998 500	21 998 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 471 415**	**31 075 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 901	109 780
Skyldige offentlige avgifter	18	10 597	9 396
Påløpte renter		2 428	46 719
Påløpte avdrag		0	118 346
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	34 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 927**	**318 375**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 146 005**	**60 383 905**
Pantstillelse	19	63 378 500	63 378 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Gjøvikgata 4 Borettslag

Bjørn Vestgård Annett Høijer Hans G. Ringlie Næsheim

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 398 161
Kapitalkostnader IN lån 2	445 969
Balkong lån	180 048
Garasje	167 900
Strøm elbil	13 200
MC plass	4 680
Leie garasje	4 320
Kapitalkostnader på IN-lån	835 058
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	78

Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	147
Overført til kapitalkostnader	-1 281 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 768 309**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-17 400
MC plass	-2 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 748 569**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 258
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 258**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 207 501.
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 1 249, jf. noten om andre

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 138
Forebu Forvaltning AS	-8 250
Bjørn Vestgård	-29 157
SUM KONSULENTHONORAR	**-48 645**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-266 514
Drift/vedlikehold VVS	-8 988
Drift/vedlikehold elektro	-10 429
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 290
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 544
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 959
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 500
Kostnader dugnader	-882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-597 105**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 979
Vann- og avløpsavgift	-265 705
Renovasjonsavgift	-211 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-479 650**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 828
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 475
Vaktmestertjenester	-57 646
Renhold ved firmaer	-74 173
Andre fremmede tjenester	-2 175
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 249
Andre kontorkostnader	-3 365
Telefon, annet	-123
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-161 486**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 668
SUM FINANSINNTEKTER	**10 252**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-65 067
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-100 695
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 696
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-186 366
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 587
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 827
Renter på leverandørgjeld	-364
SUM FINANSKOSTNADER	**-499 602**

NOTE: 12
BYGNINGER

Tilgang 1996	53 375 000
Tilgang 1997	1 231 868
Tilgang 2015, nye balkonger	3 004 286
SUM BYGNINGER	**57 611 154**

Tomten ble kjøpt i 1996.
Gnr.222/bnr.211
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
Ladestasjon for el bil

Tilgang 2016	69 840
Avskrevet tidligere	-69 839
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fore lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	469
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**469**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	30 227 937
Egenkapital fra IN tidligere år	7 882 039
Reduksjon EK fra IN 2024	197 434
Reduksjon EK fra IN	-7 694 246
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 613 164**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2015	-1 400 188	
Nedbetalt tidligere	302 544	
Nedbetalt i år	27 526	
		-1 070 118

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2015	-2 382 587	
Nedbetalt tidligere	666 520	
Nedbetalt i år	67 398	
		-1 648 669

TBF EBK til OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-737 260	
Nedbetalt tidligere	204 745	
Nedbetalt i år	20 917	
		-511 598

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 810 359	
Nedbetalt tidligere	624 787	
Nedbetalt i år	125 119	
		-3 060 453
OBOS-Banken AS		
Renter 31.12.2024: 5,80%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2008	-21 744 320	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 783 970	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	784 549	
Nedbetalt tidligere, IN	5 716 591	
Nedbetalt i år, IN	73 968	
Restgjeld til banken pr 31.12.2024		-385 242
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
OBOS-banken AS		
Renter 31.12.2024: 5,80%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2008	-9 721 214	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 254 175	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	381 289	
Nedbetalt tidligere, IN	2 165 448	
Nedbetalt i år, IN	123 466	
Restgjeld til banken pr 31.12.2024		-796 836
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 472 915**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1996	-21 998 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 998 500**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 424
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 173
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 597**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 998 500
Pantelån	7 472 915
Beregnede IN-forpliktelser	385 227
TOTALT	**29 856 642**

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

Bygninger	57 611 154
Tomt	2 000 000
TOTALT	**59 611 154**

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Gjøvikgata 4 Borettslag,** org.nr. **976 937 392**
og Bjørn Vestgård, org.nr. 983 222 048 er det inngått følgende avtale:

Gjøvikgata 4 Borettslag er heretter omtalt som "boligselskapet".

§ 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Gjøvikgata 4 Borettslag for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets/generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

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

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med et annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører.
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

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

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

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

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser.
Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.
Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 140.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet. Honoraret for år to av styreperioden reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra den måned styreleder er valgt.

Andre tjenester

Ved behov kan Bjørn Vestgård yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte eller generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styrelederververvet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på kr 1.300,- pr.time eks.mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Bjørn Vestgård og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Bjørn Vestgård har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av firmaet Bjørn Vestgård.

Oslo, Dato _____

_____ _____

Bjørn Vestgård Gjøvikgata 4 Borettslag

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 5273 **Selskapsnavn:** GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Gjøvikgata 4A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

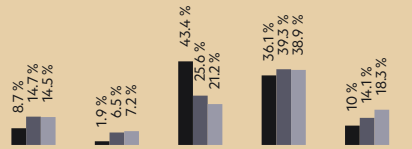
BARNEHAGER

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Joker Bjølsen	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brochmannsgt./Bentsebrua	898	1 314
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	8 min
Myrens Sportssenter	8 min

«Bjølsen er en flott område i utvikling, mange hyggelige cafeer og mennesker. Mange freshe bygninger, mange gode turmuligheter, variert tilbud med div. forretninger»

— Sitat fra en lokalkjent

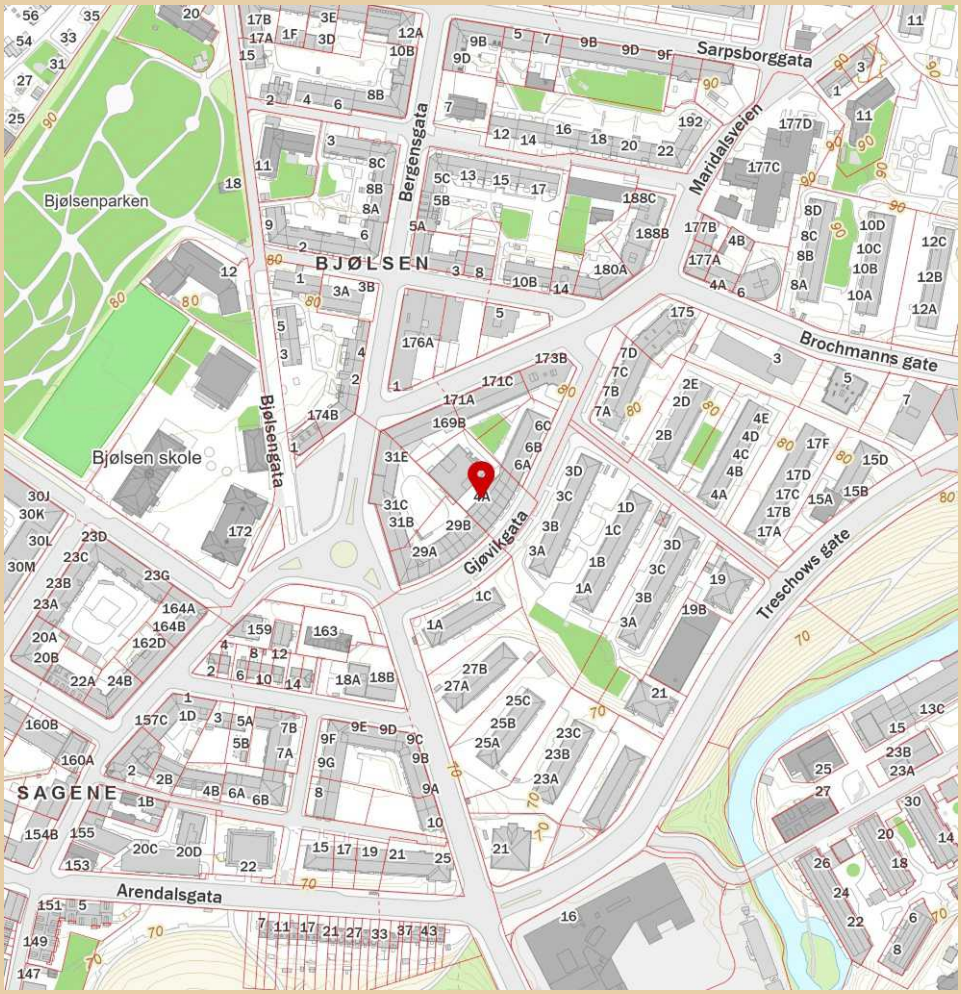
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AS Naturbetong
Bogstadveien 50

0366 OSLO

Opseth, John

2164 SKOGBYGDA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950037964	97/10920

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	24. februar 1997

Arbeidssted : 222/0102 Gjøvikgata 4/Maridalsveien 169
Byggherre : AS Naturbetong, Bogstadveien 50, 0366 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG/GARASJE.

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.01.97, hvor det bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Gjøvikgata 4A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Joker Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Sagene	5 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	8 min
Myrens Sportssenter	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

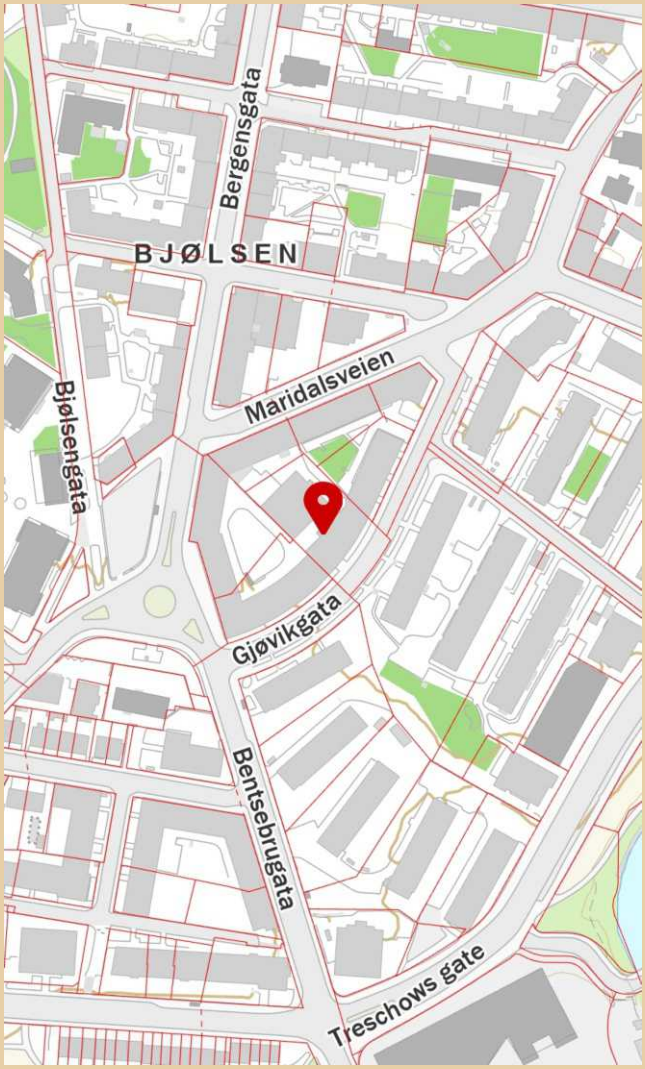
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Gjøvikgata 4A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Joker Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Sagene	5 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	8 min
Myrens Sportssenter	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-23-0056 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 3212633/21691696
Bestilling: C3 2023-06-19 (5) 148

Dato
19.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69380	105	4.12.1996	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	211	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

TINGLYST
04 DES 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 69380

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	222	211	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr /Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
914532426	Naturbetong A/S	

Doknr: 69380 Tinglyst: 04.12.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	1316	11			21			31			41			51		
2	SB	4079	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 5395 = nevner: 5395

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

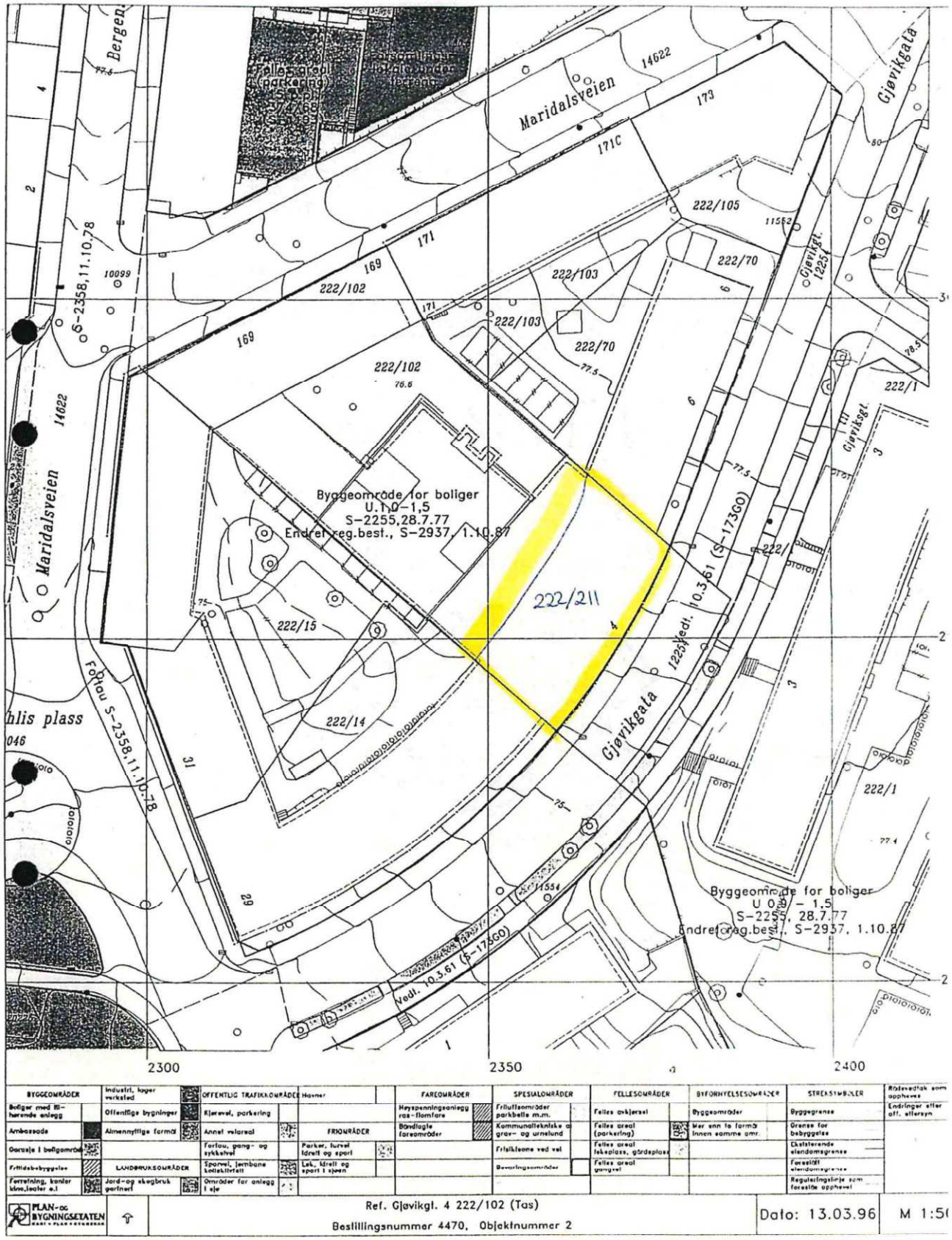
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

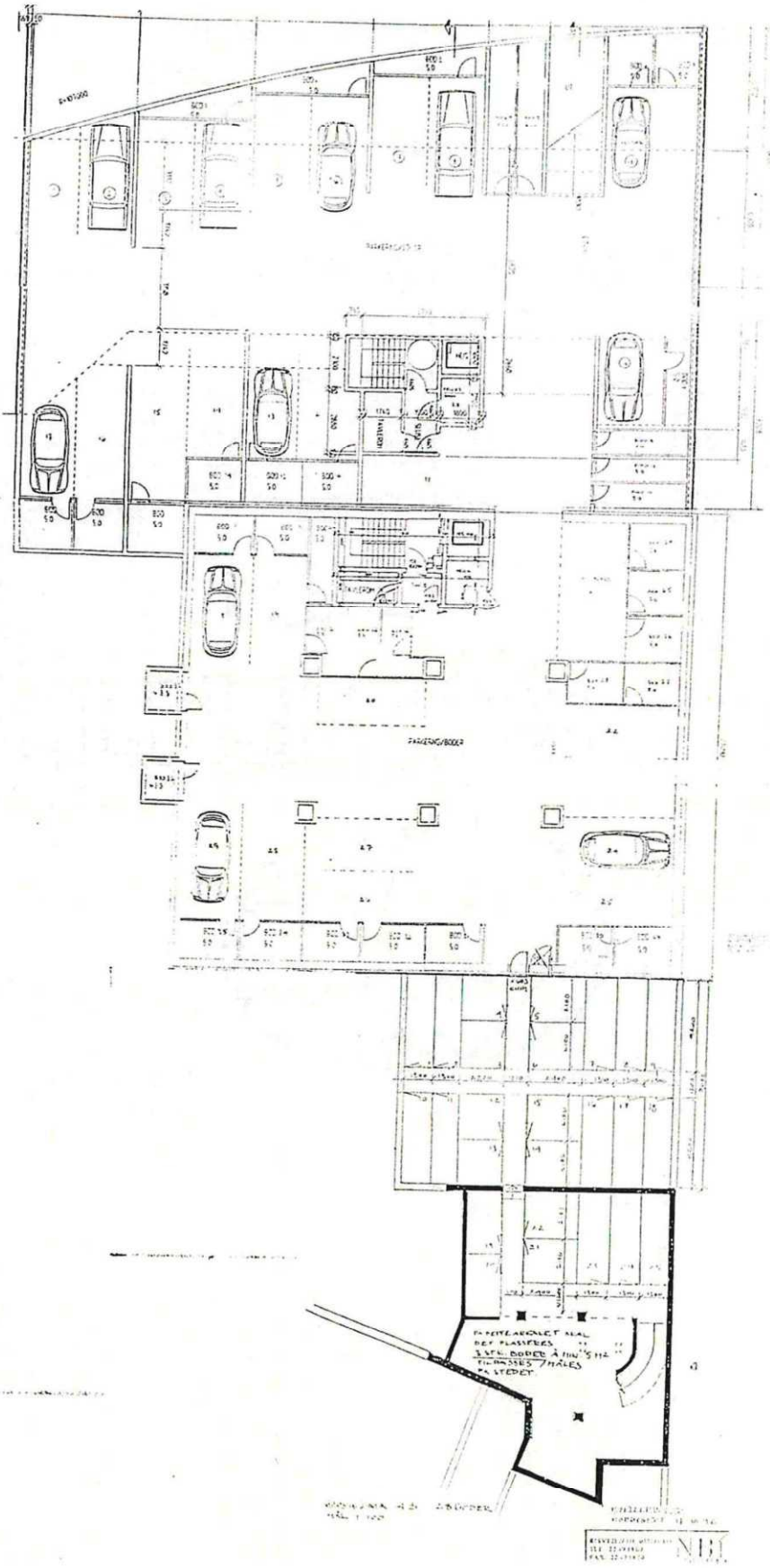
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 26.11.96	For Naturbetong A/S Org.nr. 914534436 Helge Mørch Helge Mørch Torgeir Royrt

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

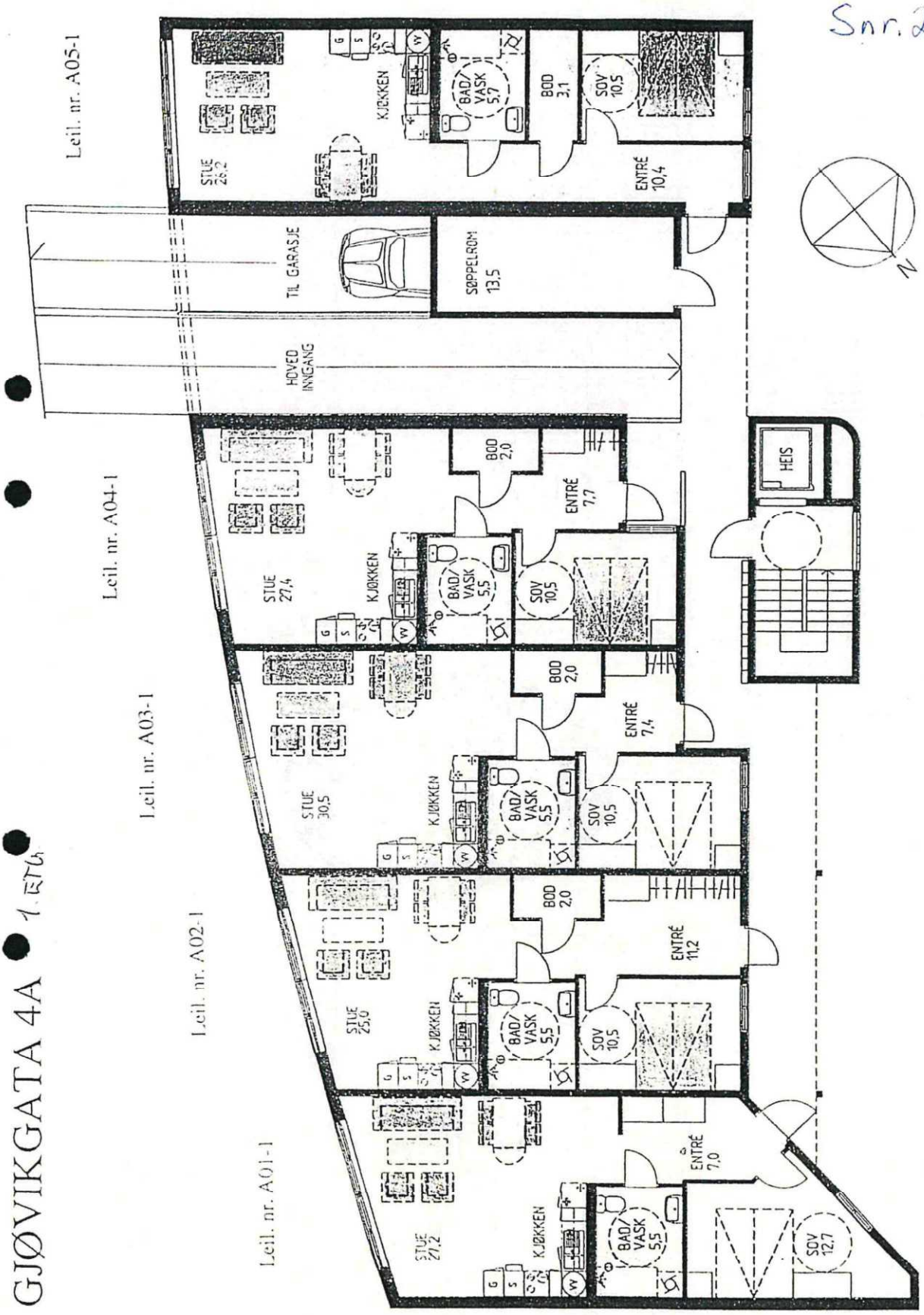

Maridalsveien
Gjøvikgata
Bergen.
Fellesareal (parkering)
14622
171C
173
222/105
11552
222/70
222/103
222/102
171
169
10099
6-2358,11.10.78
Gjøvikgt.
1225
222/1
Byggeområde for boliger
U.1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
222/211
222/15
222/14
Fortau S-2358,11.10.78
1225 Vedt. 10.3.61 (S-1736O)
Gjøvikgata
Byggeområde for boliger
U 0.9 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
11554
Vedt. 10.3.61 (S-1736O)
2300
2350
2400
BYGGEOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg
Offentlige bygninger
Ambassade
Almennyttige formål
Garasje i boligområde
Fritidsbebyggelse
Forretning, kontor kino,teater o.l
Industri, lager verksted
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei, parkering
Annet veiareal
Fortau, gang- og sykkelvei
Sporvei, jernbane kollektivtrafikk
LANDBRUKSOMRÅDER
Jord-og skogbruk gartneri
Havner
FRIOMRÅDER
Parker, turvei idrett og sport
Lek, idrett og sport i sjøen
FARESOMRÅDER
Høyspenningsanlegg ras-flomfare
Bandlagte fareområder
SPESIALOMRÅDER
Friluftsområder parkbelte m.m.
Kommunaltekniske a grav- og urneland
Fritidssone ved vei
Bevaringsområder
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles areal (parkering)
Felles areal lekeplass, gårdsplass
Felles areal gangvei
BYFORNYELSESOMRÅDER
Byggeområder
Hver enn to formål innen samme omr.
STREKSYMBOLER
Byggegrense
Grense for bebyggelse
Eksisterende eiendomsgrense
Foreslått eiendomsgrense
Reguleringslinje som foreslås opphevet
Rådevedtak som opphevet
Endringer etter off. ettersyn
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Ref. Gjøvikgt. 4 222/102 (Tas)
Bestillingsnummer 4470, Objektnummer 2
Dato: 13.03.96
M 1:5(

Side 1

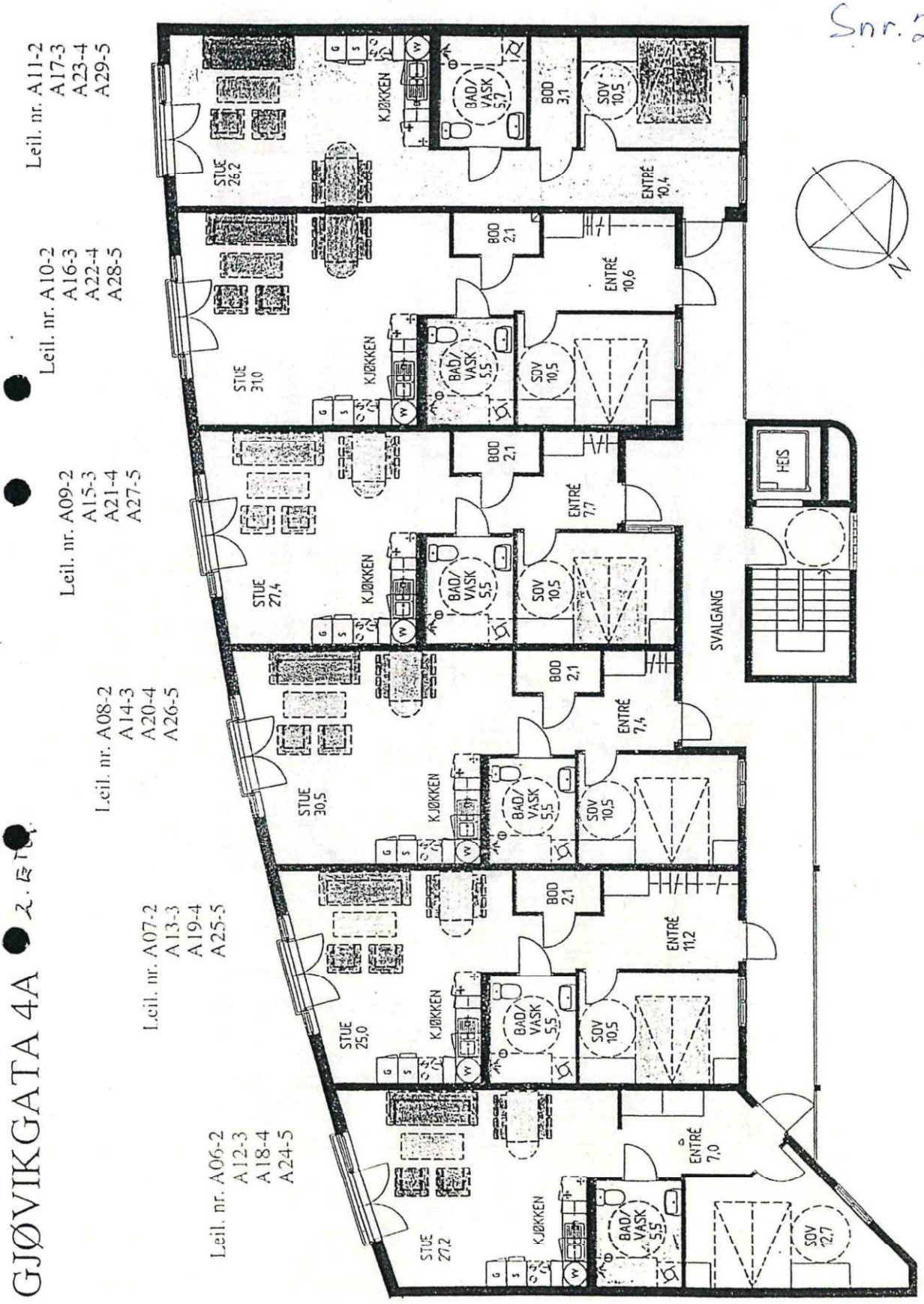
Snr. 1



Side 2
Snr. 2

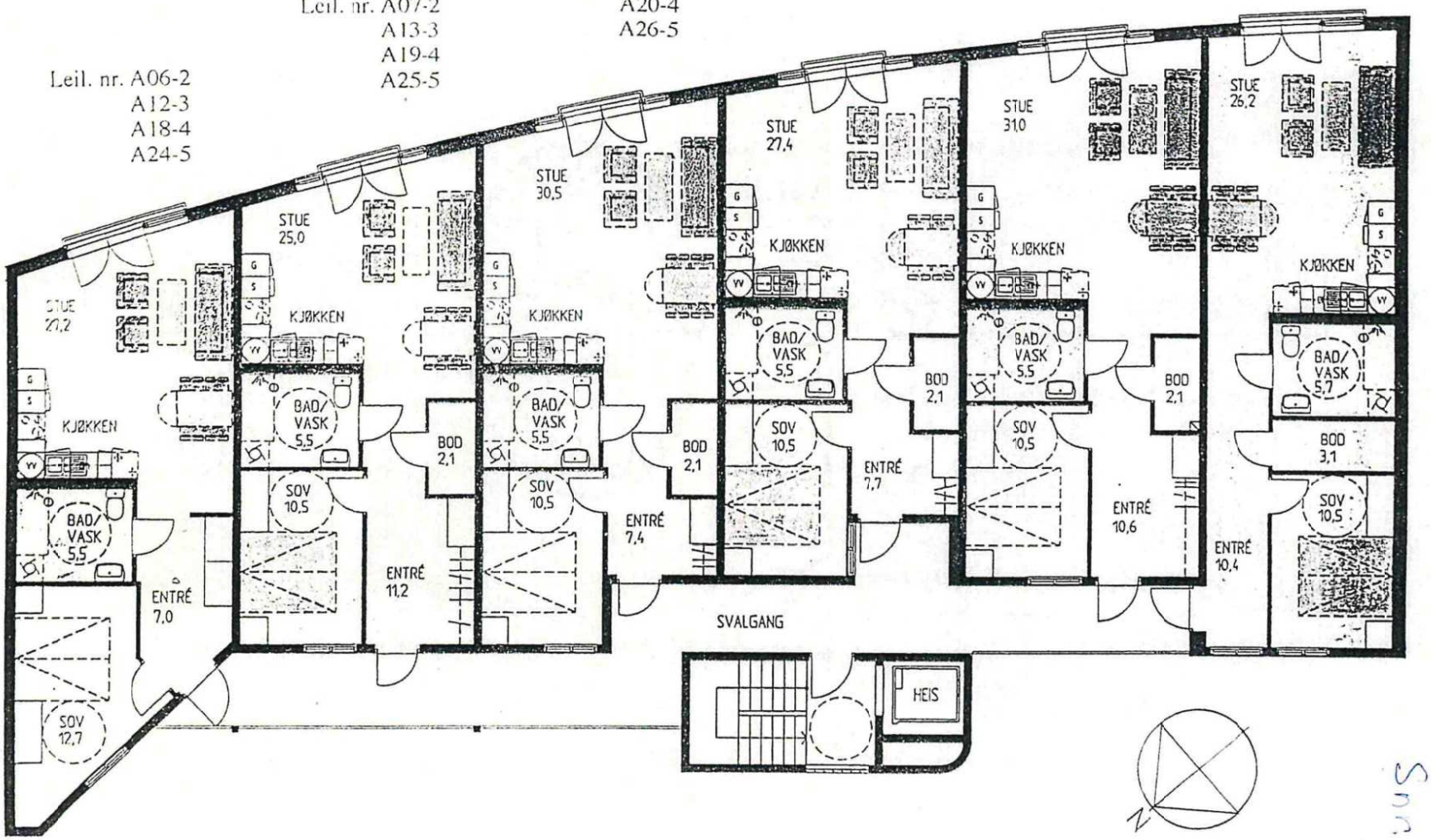

GJØVIKGATA 4A
1. ETG
Leil. nr. A05-1
Leil. nr. A04-1
Leil. nr. A03-1
Leil. nr. A02-1
Leil. nr. A01-1
TIL GARASJE
HOVED INNGANG
SØPPELROM 13,5
HEIS
N
STUE 26,2
KJØKKEN
BAD/ VASK 5,7
BOD 3,1
SOV 10,5
ENTRÉ 10,4
STUE 27,4
BOD 2,0
ENTRÉ 7,7
BAD/ VASK 5,5
STUE 30,5
ENTRÉ 7,4
STUE 25,0
ENTRÉ 11,2
STUE 27,2
ENTRÉ 7,0
SOV 12,7

Side 3
Snr. 2


GJØVIKGATA 4A
2. ETG
Leil. nr. A11-2
A17-3
A23-4
A29-5
Leil. nr. A10-2
A16-3
A22-4
A28-5
Leil. nr. A09-2
A15-3
A21-4
A27-5
Leil. nr. A08-2
A14-3
A20-4
A26-5
Leil. nr. A07-2
A13-3
A19-4
A25-5
Leil. nr. A06-2
A12-3
A18-4
A24-5
STUE 26,2
KJØKKEN
BAD/ VASK 5,7
BOD 3,1
SOV 10,5
ENTRÉ 10,4
STUE 31,0
BOD 2,1
ENTRÉ 10,6
BAD/ VASK 5,5
STUE 27,4
ENTRÉ 7,7
HEIS
SVALGANG
STUE 30,5
ENTRÉ 7,4
STUE 25,0
ENTRÉ 11,2
STUE 27,2
ENTRÉ 7,0
SOV 12,7
N

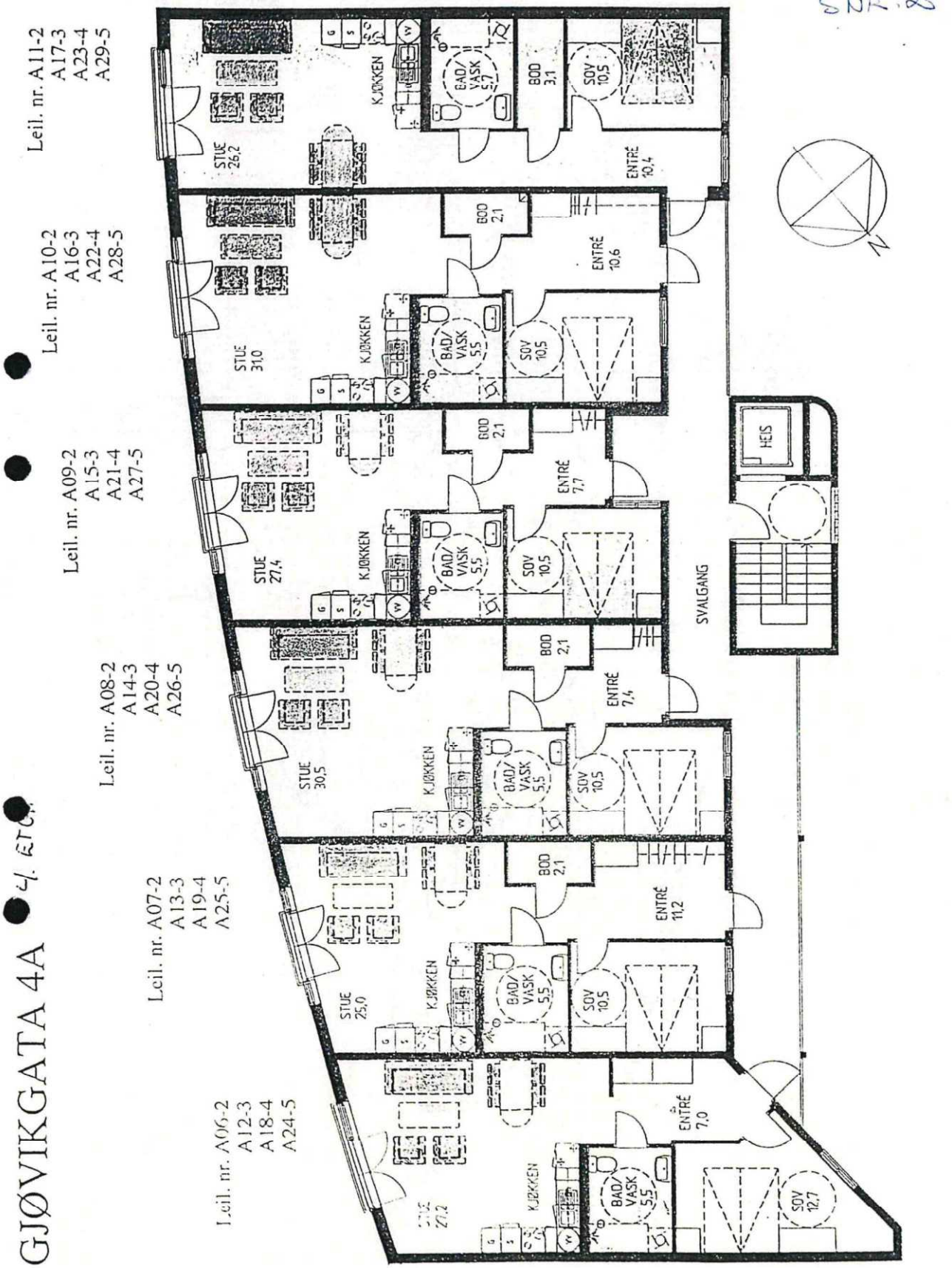
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/69380/105
Uthentet 2023-06-20 10:23

GJØVIKGATA 4A 3. ETG.

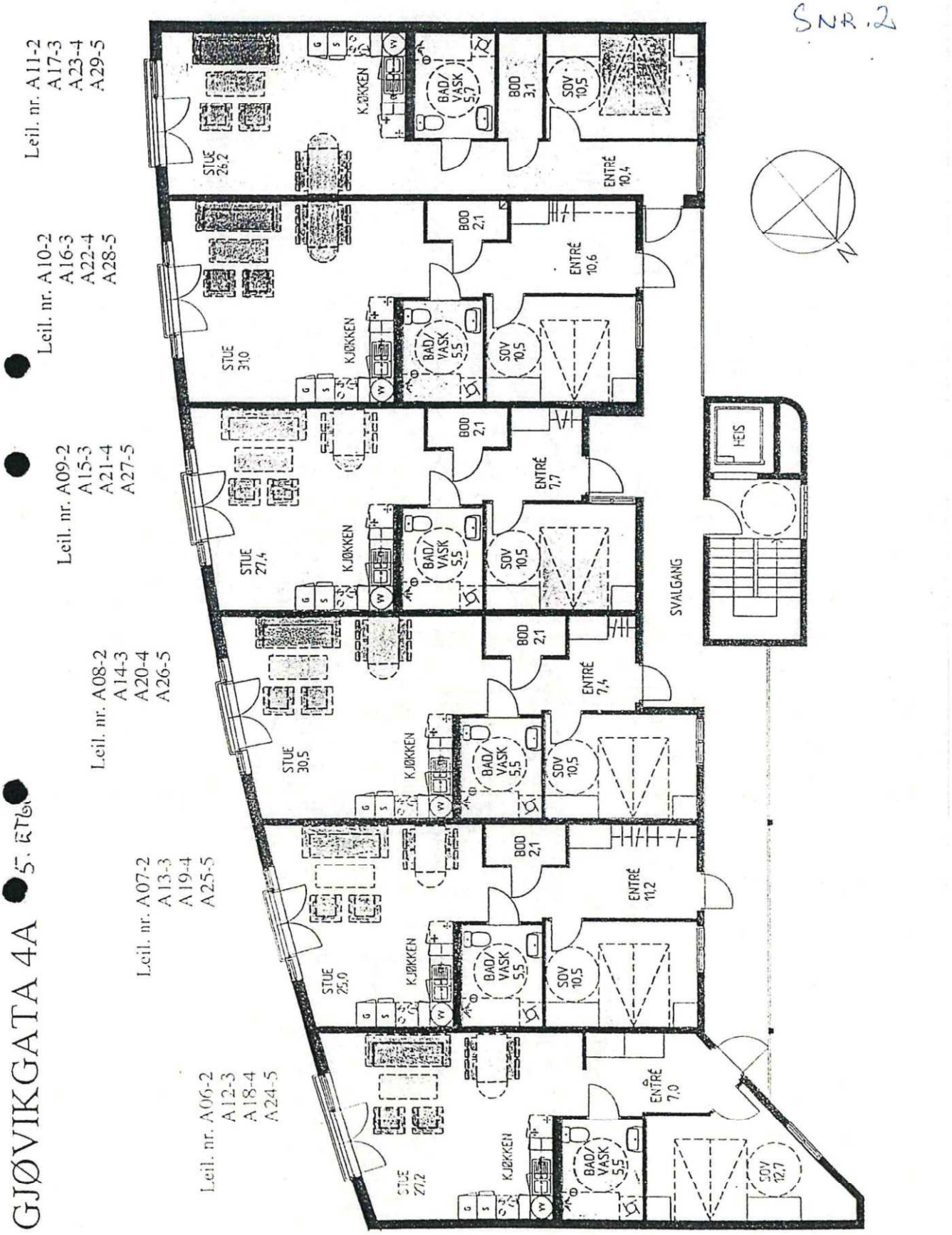


Side 4
Snr 2

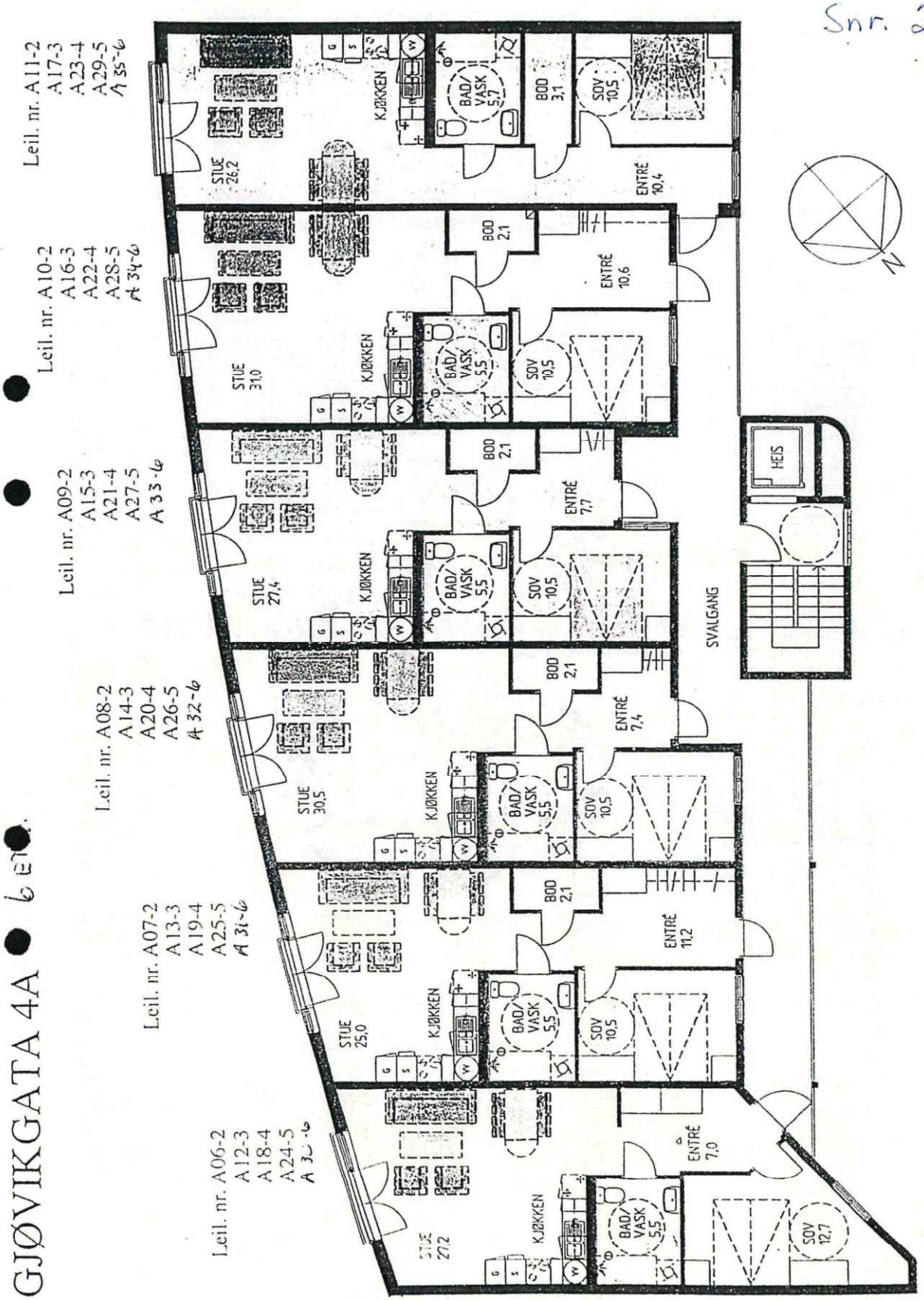
SIDE 5
SNR. 2


GJØVIKGATA 4A
4. ETG.
Leil. nr. A11-2
A17-3
A23-4
A29-5
Leil. nr. A10-2
A16-3
A22-4
A28-5
Leil. nr. A09-2
A15-3
A21-4
A27-5
Leil. nr. A08-2
A14-3
A20-4
A26-5
Leil. nr. A07-2
A13-3
A19-4
A25-5
Leil. nr. A06-2
A12-3
A18-4
A24-5
STUE 26,2
KJØKKEN
BAD/ VASK 5,7
BOD 3,1
SOV 10,5
ENTRÉ 10,4
STUE 31,0
BOD 2,1
ENTRÉ 10,6
BAD/ VASK 5,5
STUE 27,4
ENTRÉ 7,7
STUE 30,5
ENTRÉ 7,4
STUE 25,0
ENTRÉ 11,2
ENTRÉ 7,0
SOV 12,7
HEIS
SVALGANG

SIDE 6
SNR. 2


GJØVIKGATA 4A
5. ETG
Leil. nr. A11-2
A17-3
A23-4
A29-5
Leil. nr. A10-2
A16-3
A22-4
A28-5
Leil. nr. A09-2
A15-3
A21-4
A27-5
Leil. nr. A08-2
A14-3
A20-4
A26-5
Leil. nr. A07-2
A13-3
A19-4
A25-5
Leil. nr. A06-2
A12-3
A18-4
A24-5
STUE 26,2
KJØKKEN
BAD/ VASK 5,7
BOD 3,1
SOV 10,5
ENTRÉ 10,4
STUE 31,0
BOD 2,1
ENTRÉ 10,6
BAD/ VASK 5,5
STUE 27,4
ENTRÉ 7,7
STUE 30,5
ENTRÉ 7,4
STUE 25,0
ENTRÉ 11,2
STUE 27,2
ENTRÉ 7,0
SOV 12,7
HEIS
SVALGANG
N

Side 7
Snr. 2


GJØVIKGATA 4A
Leil. nr. A11-2
A17-3
A23-4
A29-5
A 35-6
Leil. nr. A10-2
A16-3
A22-4
A28-5
A 34-6
Leil. nr. A09-2
A15-3
A21-4
A27-5
A 33-6
Leil. nr. A08-2
A14-3
A20-4
A26-5
A 32-6
Leil. nr. A07-2
A13-3
A19-4
A25-5
A 31-6
Leil. nr. A06-2
A12-3
A18-4
A24-5
A 30-6
STUE 26,2
KJØKKEN
BAD/ VASK 5,7
BOD 3,1
SOV 10,5
ENTRÉ 10,4
STUE 31,0
BOD 2,1
ENTRÉ 10,6
BAD/ VASK 5,5
STUE 27,4
ENTRÉ 7,7
HEIS
SVALGANG
STUE 30,5
ENTRÉ 7,4
STUE 25,0
ENTRÉ 11,2
STUE 27,2
ENTRÉ 7,0
SOV 12,7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/69380/105
Uthentet 2023-06-20 10:23

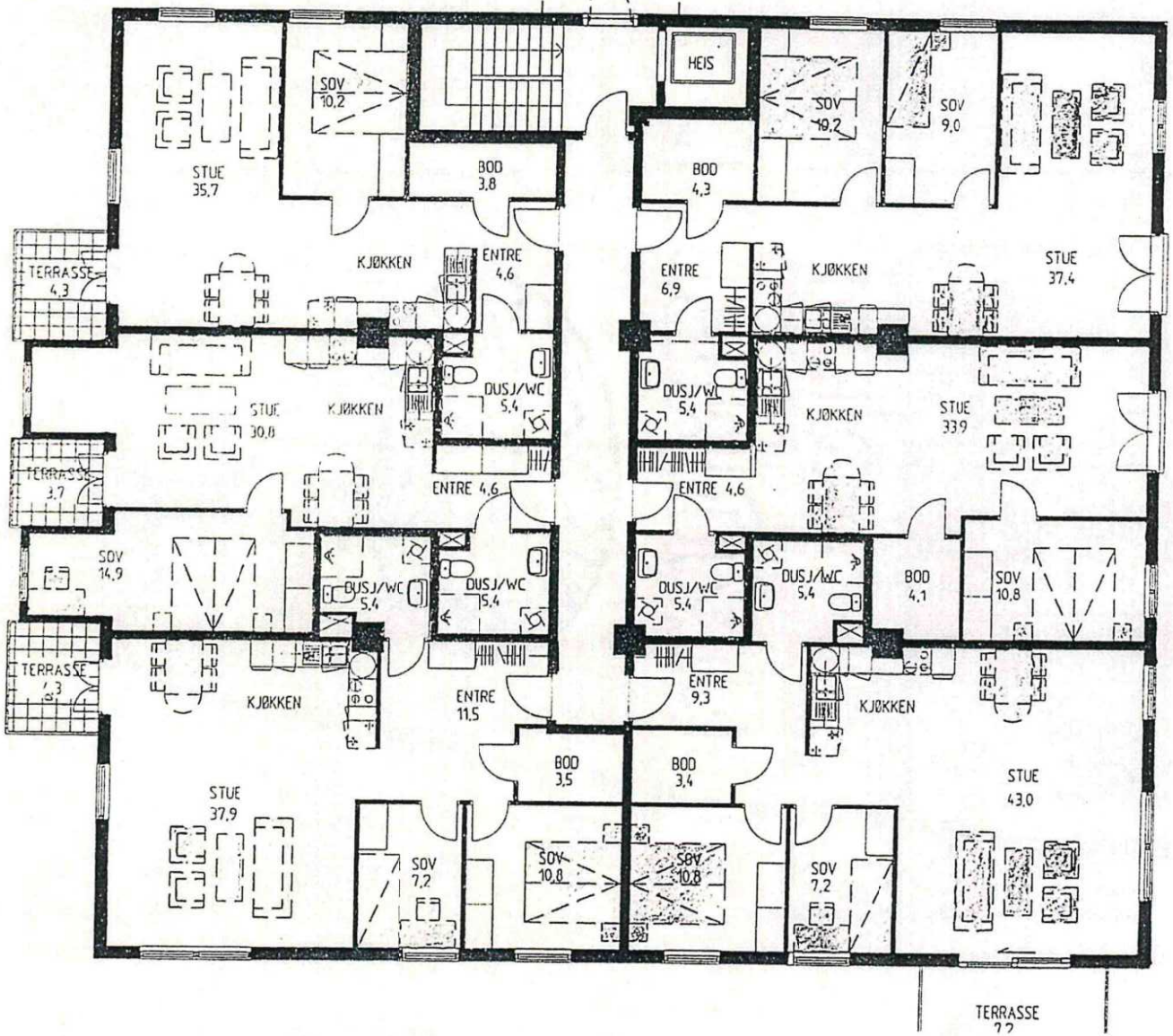
GJØVIKGATA 4B

1. ETG.

Leil. nr. B04-1
B10-2
B16-3
B22-4
B28-5

Leil. nr. B05-1
B11-2
B17-3
B23-4
B29-5

Leil. nr. B06-1
B12-2
B18-3
B24-4
B30-5



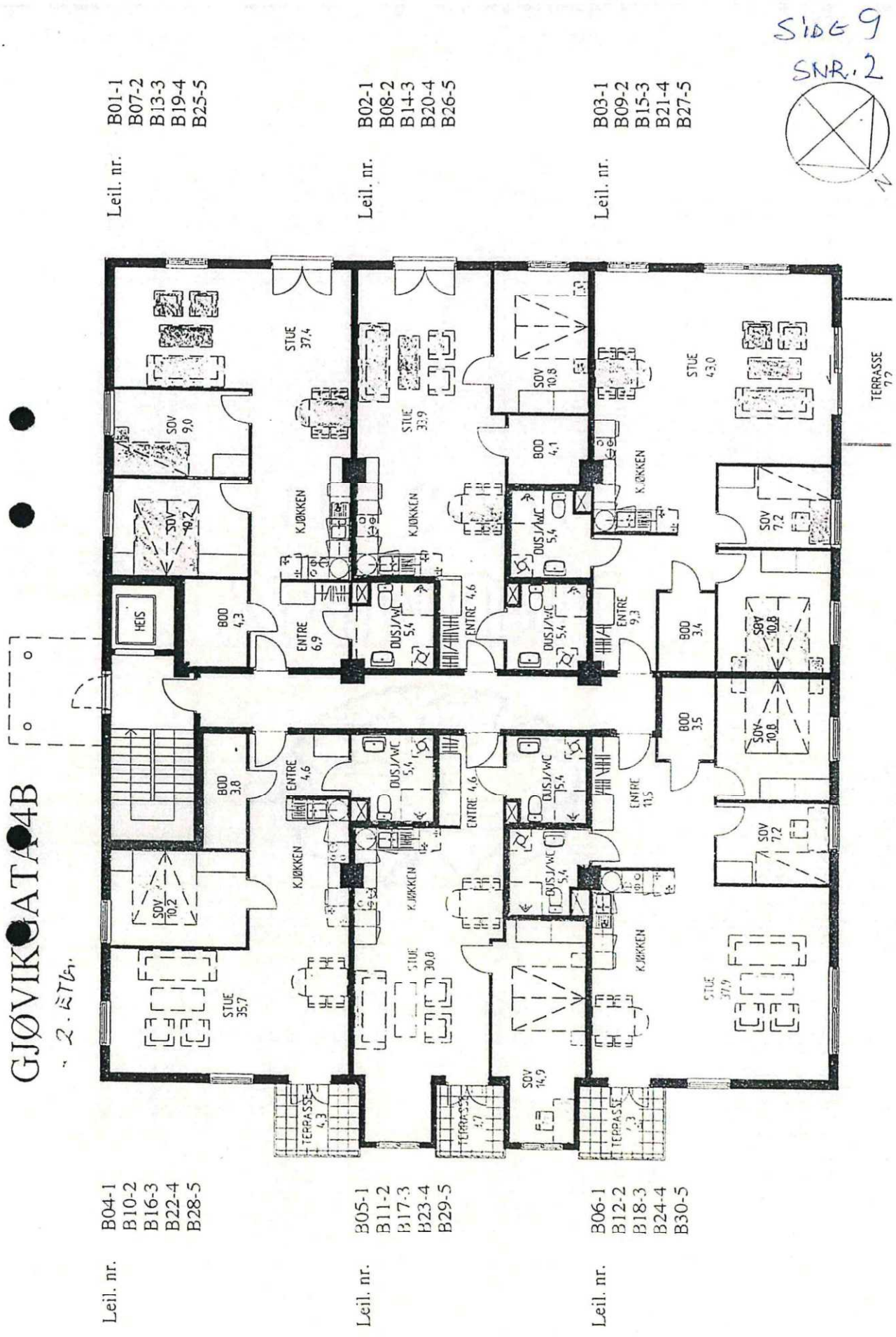
Leil. nr. B01-1
B07-2
B13-3
B19-4
B25-5

Leil. nr. B02-1
B08-2
B14-3
B20-4
B26-5

Leil. nr. B03-1
B09-2
B15-3
B21-4
B27-5

Side 8 Snr. 2

SIDE 9
SNR. 2


GJØVIKGATA 4B
- 2. ETG.
Leil. nr. B01-1 B07-2 B13-3 B19-4 B25-5
Leil. nr. B02-1 B08-2 B14-3 B20-4 B26-5
Leil. nr. B03-1 B09-2 B15-3 B21-4 B27-5
Leil. nr. B04-1 B10-2 B16-3 B22-4 B28-5
Leil. nr. B05-1 B11-2 B17-3 B23-4 B29-5
Leil. nr. B06-1 B12-2 B18-3 B24-4 B30-5
HEIS
BOD 4,3
BOD 3,8
BOD 4,1
BOD 3,4
BOD 3,5
ENTRE 6,9
ENTRE 4,6
ENTRE 9,3
ENTRE 11,5
DUSJ/WC 5,4
KJØKKEN
SOV 9,0
SOV 10,2
SOV 10,8
SOV 7,2
SOV 14,9
STUE 37,4
STUE 33,9
STUE 43,0
STUE 35,7
STUE 30,8
TERRASSE 4,3
TERRASSE 2,7
TERRASSE 7,2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/69380/105
Uthentet 2023-06-20 10:23

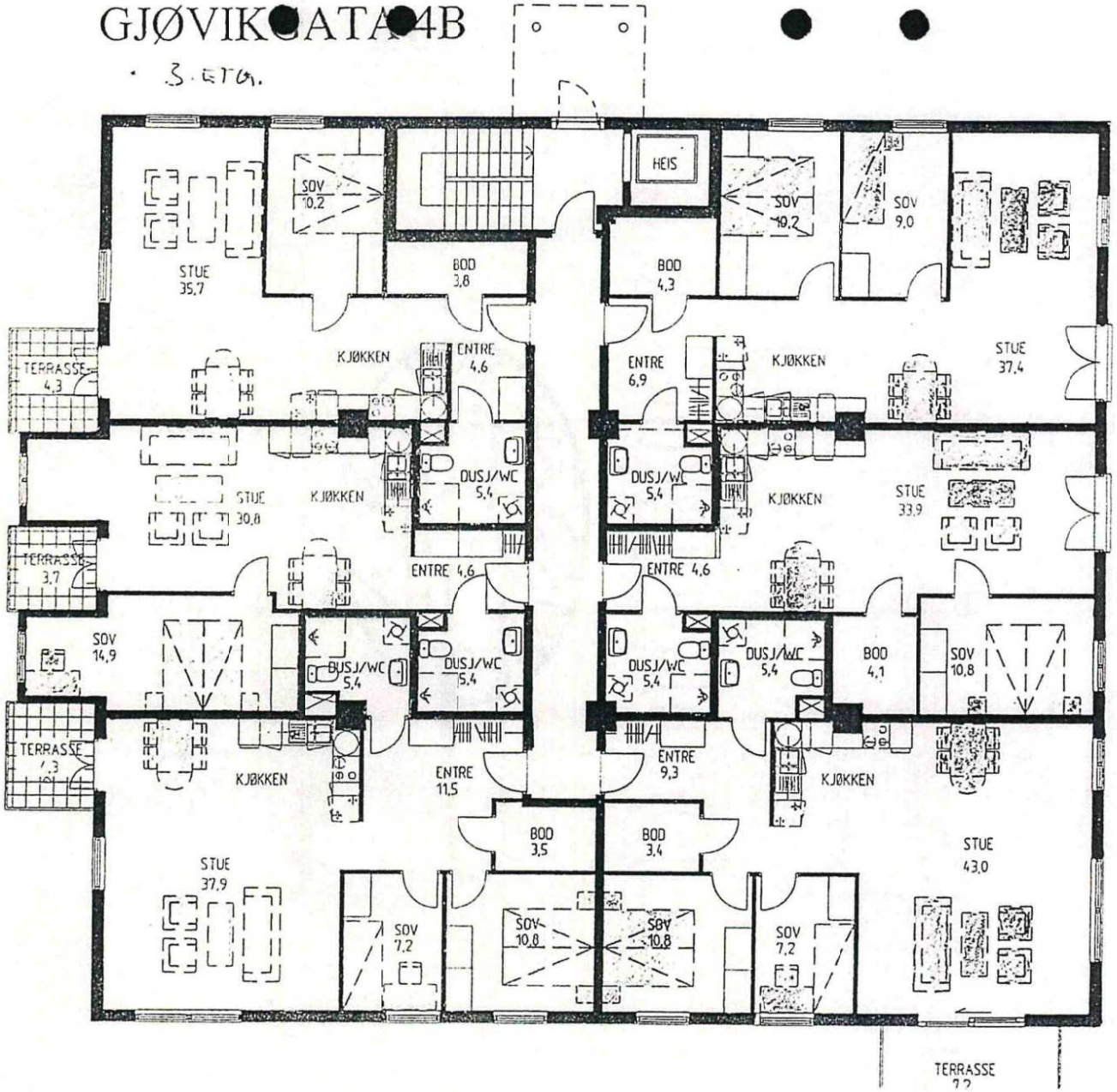
GJØVIKGATA 4B

· 3. ETG.

Leil. nr. B04-1 B10-2 B16-3 B22-4 B28-5

Leil. nr. B05-1 B11-2 B17-3 B23-4 B29-5

Leil. nr. B06-1 B12-2 B18-3 B24-4 B30-5



Leil. nr. B01-1 B07-2 B13-3 B19-4 B25-5

Leil. nr. B02-1 B08-2 B14-3 B20-4 B26-5

Leil. nr. B03-1 B09-2 B15-3 B21-4 B27-5

Side 10
Snr. 2

GJØVIKGATA 4B

- 4. ETG.

Leil. nr. B04-1, B10-2, B16-3, B22-4, B28-5

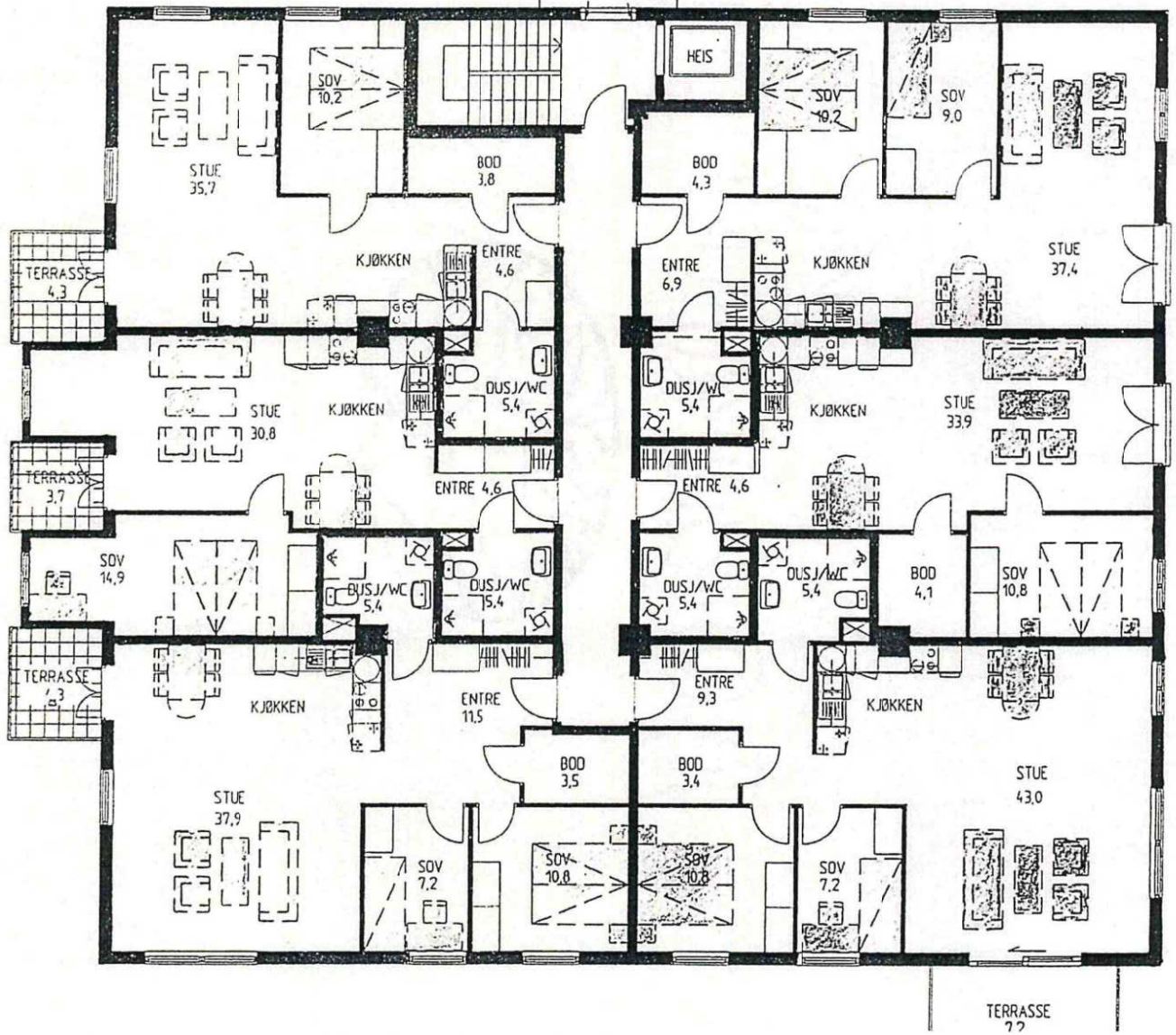
Leil. nr. B05-1, B11-2, B17-3, B23-4, B29-5

Leil. nr. B06-1, B12-2, B18-3, B24-4, B30-5

Leil. nr. B01-1, B07-2, B13-3, B19-4, B25-5

Leil. nr. B02-1, B08-2, B14-3, B20-4, B26-5

Leil. nr. B03-1, B09-2, B15-3, B21-4, B27-5



Side 11 Snr. 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/69380/105
Uthentet 2023-06-20 10:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/69380/105
Uthentet 2023-06-20 10:23

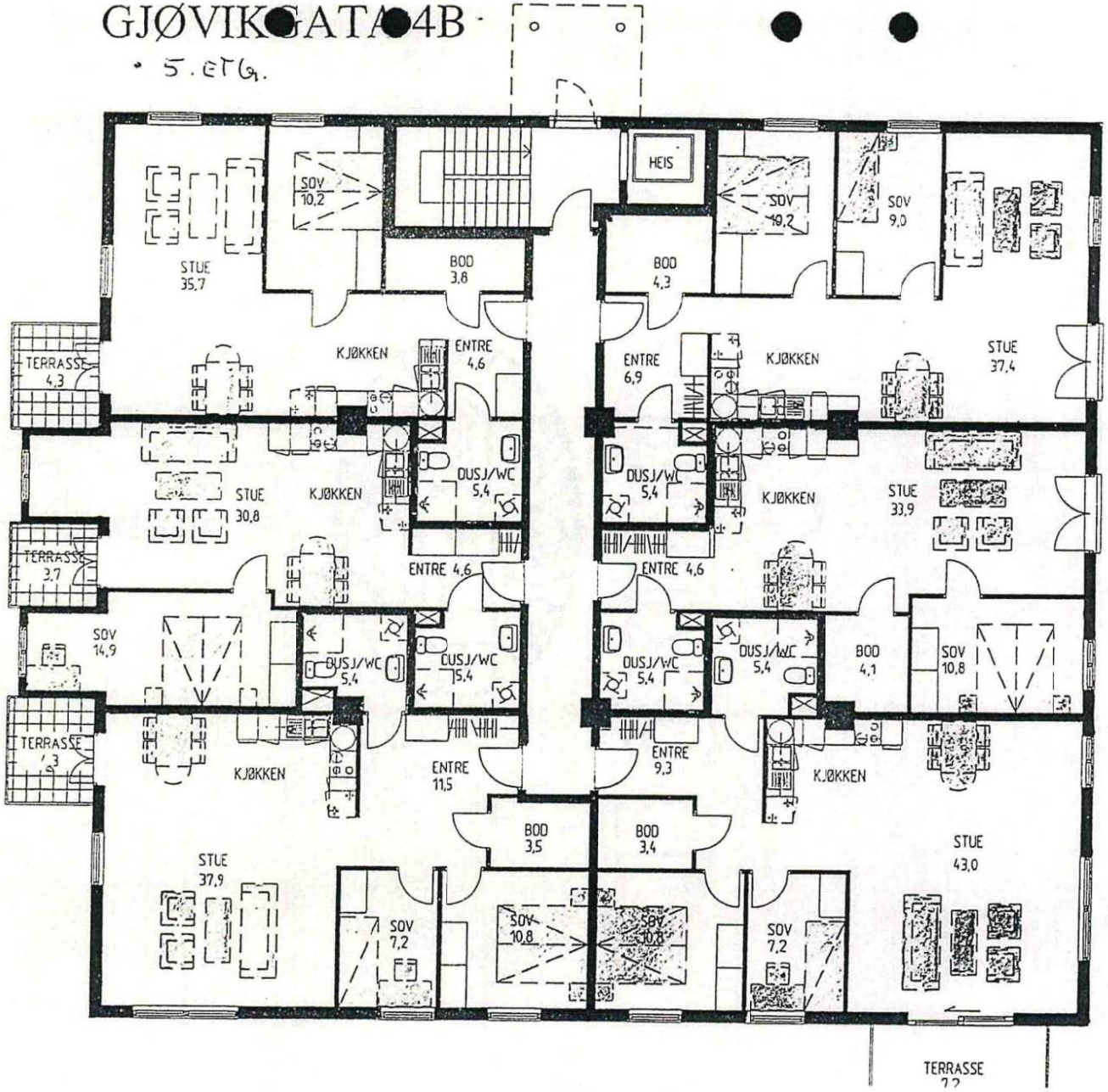
GJØVIKGATA 4B

• 5. etg.

Leil. nr. B04-1 B10-2 B16-3 B22-4 B28-5

Leil. nr. B05-1 B11-2 B17-3 B23-4 B29-5

Leil. nr. B06-1 B12-2 B18-3 B24-4 B30-5



Leil. nr. B01-1 B07-2 B13-3 B19-4 B25-5

Leil. nr. B02-1 B08-2 B14-3 B20-4 B26-5

Leil. nr. B03-1 B09-2 B15-3 B21-4 B27-5

Side 12 snr. 2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gjøvikgata 4A, 0470 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 211, Snr. 1, andelsnr. 102 i GJØVIKGATA 4 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251023

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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