PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

GJØVIKGATA 3 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

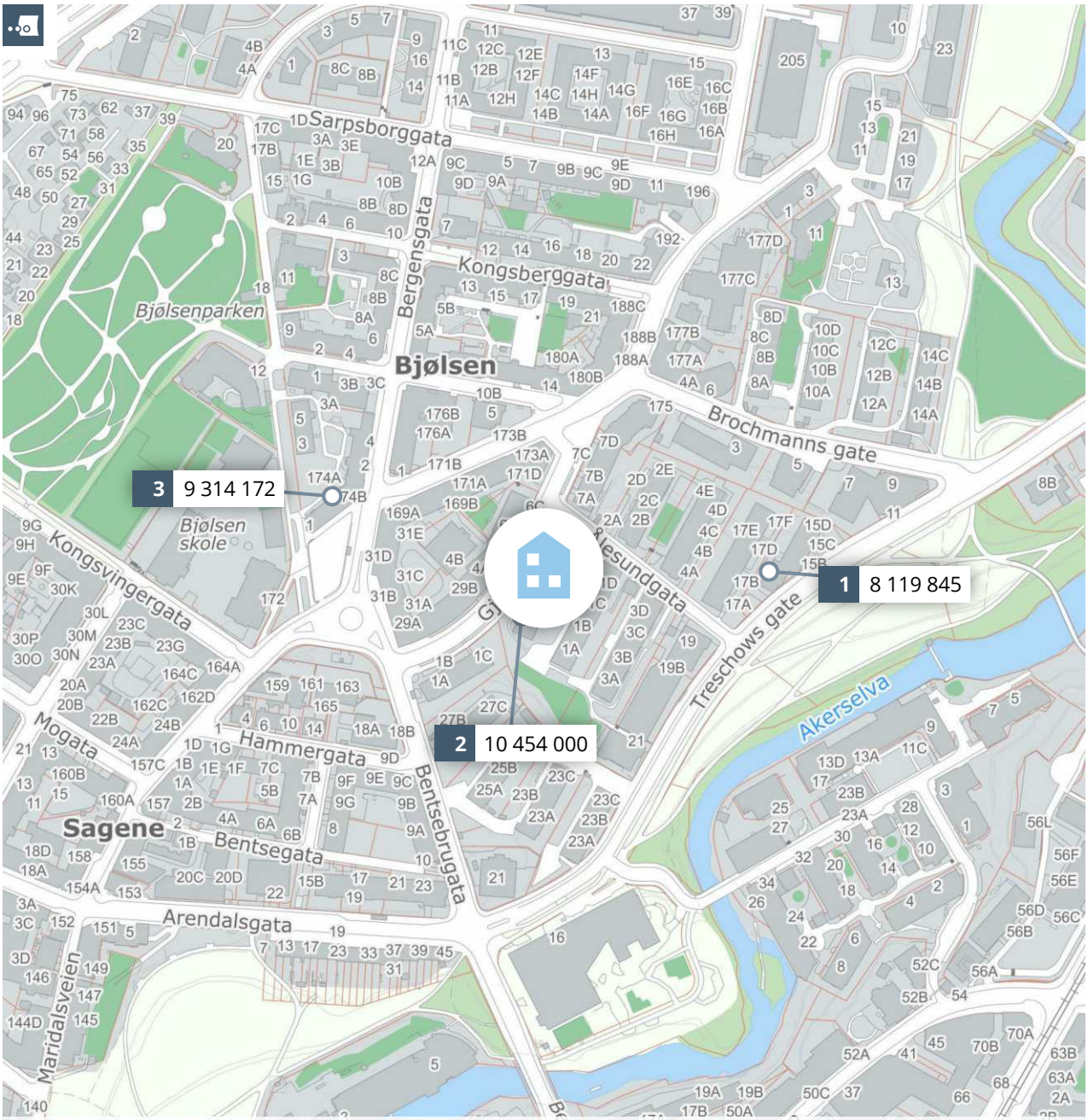
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GJØVIKGATA 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjøvikgata 3 C, 0470 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1949

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

Verdivurdert til

8 800 000

158 000	8 958 000	109 244
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	5 706
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Treschows gate 15 A 78 m² 1929 2. etg 2 sov	14.01.2026	7 590 000	**7 980 000**	139 845	8 119 845	**104 101**
2 Gjøvikgata 3 A 94 m² 1949 2. etg 3 sov	09.04.2025	9 500 000	**10 250 000**	204 000	10 454 000	**111 213**
3 Maridalsveien 174 B 76 m² 1896 3. etg 3 sov	11.02.2025	8 380 000	**9 220 000**	94 172	9 314 172	**122 555**

Lys og moderne 4-roms leilighet med balkong mot indre gårdsrom. Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 3.etasje i tilbaketrukket og enveiskjørt gate. Leiligheten har en svært god, gjennomgående planløsning. Leiligheten byr på store vindusflater, slette overflater og enstavs hvitpigmentert parkett på gulv. Leiligheten ble oppusset i 2020 med modernisering av baderom, ny planløsning, ny kjøkkeninnredning og nytt røropplegg i forbindelse med modernisering. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning noe som skaper et svært sosialt oppholdsrom. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og bidrar til god romfølelse og luftig atmosfære. Stuen har god plass til å innredes med stor sofaseksjon, mediemøblement og romslig spisestue. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca. 6 kvm. Her kan man innrede en helt egen oase med sittegruppe, grill og vakker beplanting. Her kan nyte solen til dagens første kaffekopp. Perfekt sted å kunne slappe av med venner, familie eller nyte eget selskap i sommerhalvåret. I og med at balkongen er innglasset kan også ute-sesongen forlenges fra tidlig vår til sen høst. Dette er en fantastisk forlengelse av stuen store deler av året. Videre har leiligheten pen kjøkkkeninnredningen fra 2020 levert fra Ikea. Innredningen har gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap, samt helintegrerte hvitevarer. Tre soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. Rommene er malt i lune farger som skaper en avslappet atmosfære. Videre er det også delikat baderom med dusjhjørne, innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er gode oppbevaringmuligheter i leiligheten og ytterlige oppbevaring i disponible boder på loft og kjeller på henholdvis 4,6 kvm i kjeller og 5,3 kvm i gulvareal (skråtak). Her bor man tilbaketrukket i enveiskjørt gate på Bjølsen med kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, cafeer, kollektiv og Storo Senter innen kort gangavstand. Dette er et svært hyggelig borettslag med idyllisk gårdsrom med lekestativer, husker og sittegrupper - perfekt for den urbane familien. Det er også et yogastudio i borettslaget hvor andelseiere får nabo-rabatt!

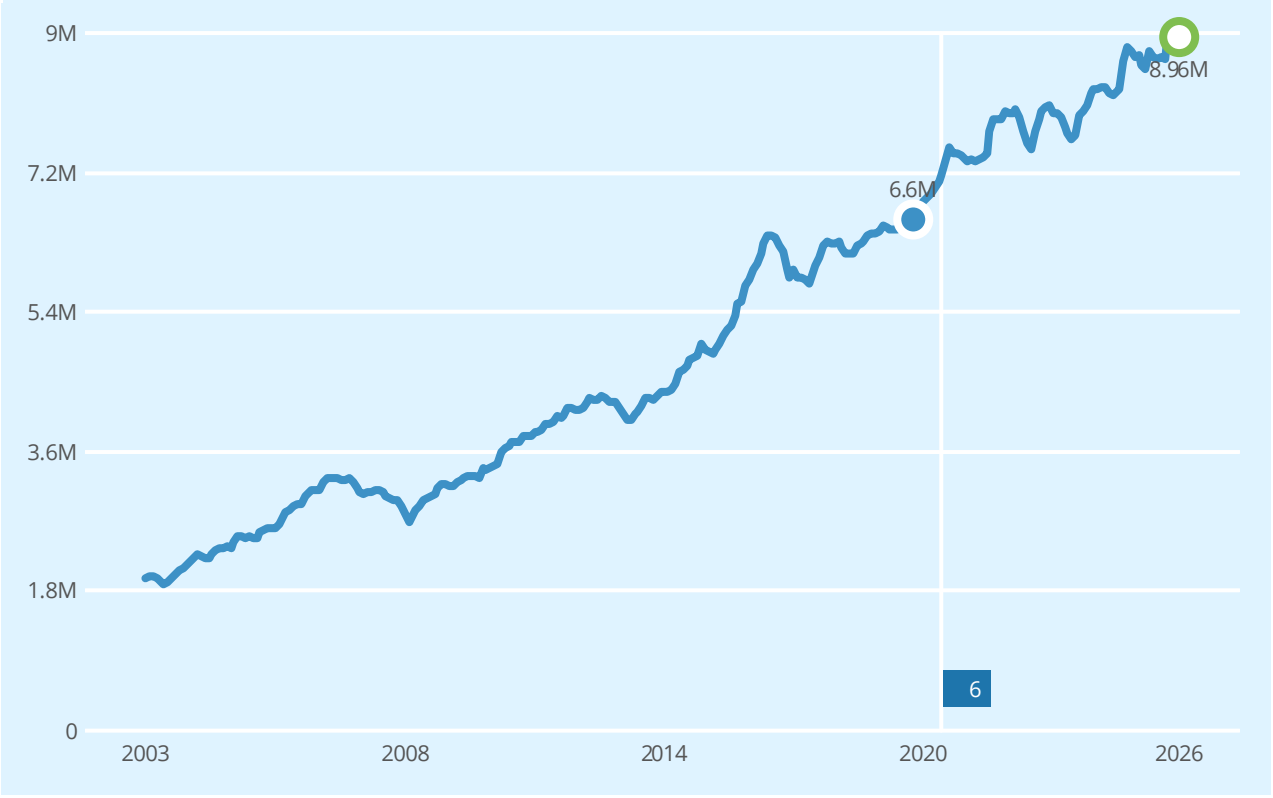
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2020	22.04.2020	18.05.2020	6 200 000	6 400 000	203 217	6 603 217	
07.02.2020		07.02.2020	-	5 050 000	-	5 050 000	7

7 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

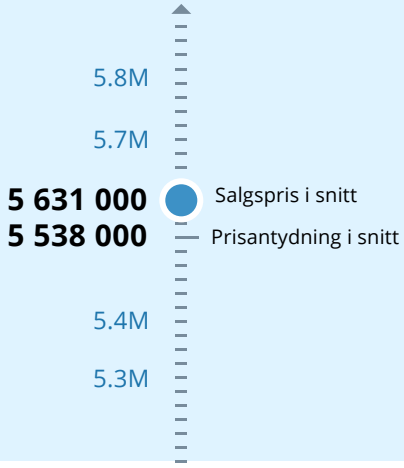


Annonsene har i snitt ligget ute i

42
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

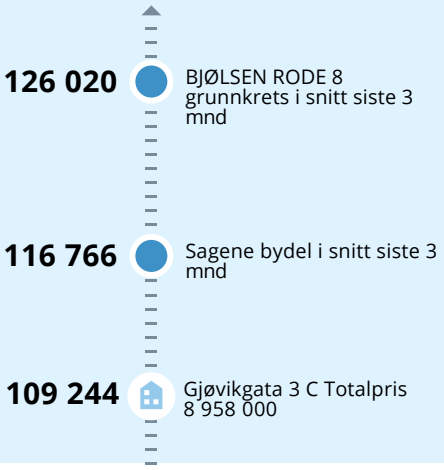


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Gjøvikgata 3 C, 0470 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 1

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26063 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AJ5639

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 3. etasje med sydøstvendt balkong, sentralt og attraktivt beliggende på Sagene i Oslo.

Eier opplyser at leiligheten ble modernisert/pusset opp i perioden februar til april 2020 i regi av tidligere eiere.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles beredere i kjeller.

Åpen kjøkkenløsning i stue med IKEA innredning fra 2020, da kjøkkenet ble flyttet fra opprinnelig plassering.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp (80 cm bredde), stekeovn (med integrert mikrobølgeovn), stekeovn (med dampfunksjon), oppvaskmaskin, fullhøyde kjøleskap og fullhøyde fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2020.
Arbeidene omfattet blant annet nytt sluk, ny sveisemenbran, nytt fordelerskap med rør i rør system. Det er brukt våtromsplater og smøremembran på vegger.
Nye fliser, ny dusjnisje med nytt blandebatteri, nytt servantbatteri og nytt vegghengt toalett. Nytt servantskap og speilskap.
Arbeidene ble utført av Norsk Rørservice AS og Membran og Gulvstøping.
Dokumentasjon er lastet opp til Boligmappa.no

Utgang fra stue til innglasset balkong som vender ut mot fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, vedbod i kjeller samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 3. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
- Kjøkken er flyttet til opprinnelig soverom ved stue.
- Stue og dagens kjøkken er slått sammen til åpen løsning.

_____

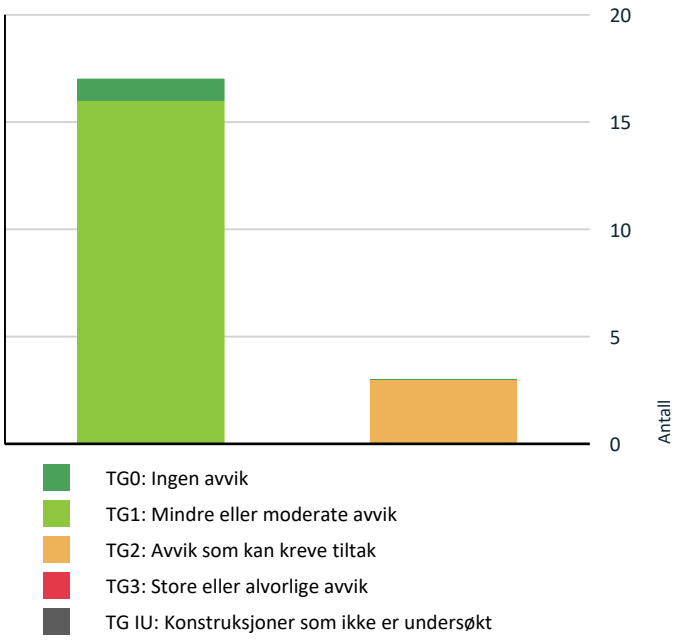
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1949

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer, kjeller og loft.

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2007.
Vindusbrett i malt betong.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40), ikke merket med produksjonsår.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås samt malt innside.

———

Døren subber noe mot terskel. Dette må justeres.
Det er ellers ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong, oppført i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i trevirke oppå betongdekke.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Innglassingen kan åpnes og skyves til side.

Rekkverk i stål med med glassfelter.

Det er oppført en plassbygd blomsterkasse i trekonstruksjoner på balkongen.

———

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trekonstruksjoner, tekket med takstein eller plater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater.
Felles sykkelbod i bygningen.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad (60 x 60 cm fliser).
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett.

Noe svikt i gulvet i gang på et par steder.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

_____

Himlinger:
Glatte, malte flater.

Det er montert downlights (led) i entré/gang og på bad.

_____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Originale pipeløp i teglstein.

Tilstandsrapport

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Skiferplate på gulv under/foran ildsted (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Dør mot soverom glir igjen litt.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 3:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2020.

Arbeidene omfattet blant annet nytt sluk, ny sveisemenbran, nytt fordelerskap med rør i rør system. Det er brukt våtromsplater og smøremembran på vegger.
Nye fliser, ny dusjnisje med nytt blandebatteri, nytt servantbatteri og nytt vegghengt toalett. Nytt servantskap og speilskap.

Arbeidene ble utført av Norsk Rørservice AS og Membran og Gulvstøping
Dokumentasjon er lastet opp til Boligmappa.no

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

Tilstandsrapport

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 34 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er opplyst å være byttet i 2020 i forbindelse med modernisering.
Lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Nedsenket dusjsone med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.
Eier har selv byttet silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue).
Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue med IKEA innredning fra 2020, da kjøkkenet ble flyttet fra opprinnelig plassering.
Ny kjøkkenkran ble installert i 2022, av Comfort Storo.

Tilstandsrapport

Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp (80 cm bredde), stekeovn (med integrert mikrobølgeovn), stekeovn (med dampfunksjon), oppvaskmaskin, fullhøyde kjøleskap og fullhøyde fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over overskap.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Løsningen er relativt vanlig der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er opplyst å være byttet i 2020, i forbindelse med modernisering av bad og flytting av kjøkken.

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i himling på bad. Adkomst via luke.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør

Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsrapport

I tillegg er det stoppekraner i innkassing på bad, med adkomst via luke.
Da kjøkken er flyttet er det også stoppekran samt avløpsrør i innkassing på det ene soverommet (opprinnelig kjøkken).
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

_____

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og stål, og er ført til bygningens felles rørføringer.

Da kjøkkenet ble flyttet i 2020 ble vann- og avløp lagt om.
Eier opplyser at alt rørleggerarbeid ble utført av Norsk Rørservice AS.
Dokumentasjon er lastet opp på Boligmappa.no.

_____

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer samt veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.
Dette er ike unormalt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I forbindelse med flytting av kjøkken i 2020 ble det installert avløpspumpe i servantskap.

Eier opplyser at de har ført periodevis, forebyggende vedlikeholdsservice på pumpen, totalt 4 ganger i perioden de har bodd i leiligheten.
Løsningen ble levert av Norsk Rørservice, som også har utført service.
Siste service er utført i April 2026.
Eier har lastet opp dokumentasjon på utført service på Boligmappa.no

Pumpens funksjon, kapasitet, installasjonsutførelse og vedlikeholdstilstand er ikke testet eller verifisert av takstmann.
Det anbefales å fortsatt føre regelmessig service og kontroll av slike pumpeløsninger for å redusere risiko for driftsstans og lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.
3 stk panelovner (Nobø) ble kjøpt nye i 2020. Eier innehar kvittering.

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 50 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Dørtelefonanlegg med døråpner.
_____

Oppgradert elektrisk anlegg med automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser.
Nye barnesikre stikkontakter, nye lyspunkt i hele leiligheten levert av 365 Elektro, nye spoter og varmekabler på bad.
Det foreligger samsvarserklæring utførte arbeider.
Samsvarserklæringen er datert 02.04.2020.

Andre elektriske arbeider:
Nye spoter i entré.
Installert ny hovedsikring og overspenningsvern i sikringskap.
Utvidet med nye doble stikk i stue, midtre soverom og balkong.
Montert og installert 2 stykk taklamper (IKEA) over kjøkkenbord.
Installert duodimmer på taklys. Fast installasjon av panelovn i stue.
Arbeidene ble utført av Fixel.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 11.11.2020, 02.09.2020 og 2.03.2022.

Det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 14.10.2022.
Utført av Omexom Elsikkerhet, på vegne av Elvia.
Ved tilsynet ble det ikke påvist avvik.
Det foreligger dokumentasjon på «avsluttet tilsynssak» fra Elvia, datert 14.10.2022.

Tilsynet som er referert til, er utført av offentlig tilsynsmyndighet og har et begrenset omfang.
Resultatet kan derfor ikke anses som en fullstendig teknisk gjennomgang av det elektriske anlegget.
Det presiseres at et avsluttet tilsyn uten påviste avvik ikke er å forstå som en bekreftelse på at anlegget er feilfritt, komplett, forskriftsmessig utført eller tilfredsstiller dagens krav.
Skjulte feil, mangler, senere endringer eller forhold utenfor tilsynets kontrollomfang kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
   Eier har dokumentasjon på de arbeider som utført i deres eietid.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er installert brannvarslere.
Forhold som batteribytte og service, utføres av tredjepart selskap (Gowens/Firesafe) som borettslaget har avtale med.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er montert brannslange (ikke formstabil type) i servantskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Ikke formstabil brannslange i servantskap:

Konsekvens:
Brannslange som ikke er formstabil kan være mer krevende å håndtere ved bruk, særlig ved rask innsats. Plassering i servantskap kan også begrense tilgjengelighet og brukervennlighet, noe som kan redusere nytteverdien ved en eventuell brannsituasjon.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting til formstabil brannslange eller annet egnet slokkeutstyr med enklere håndtering. Utstyret bør plasseres lett tilgjengelig slik at det kan benyttes raskt ved behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

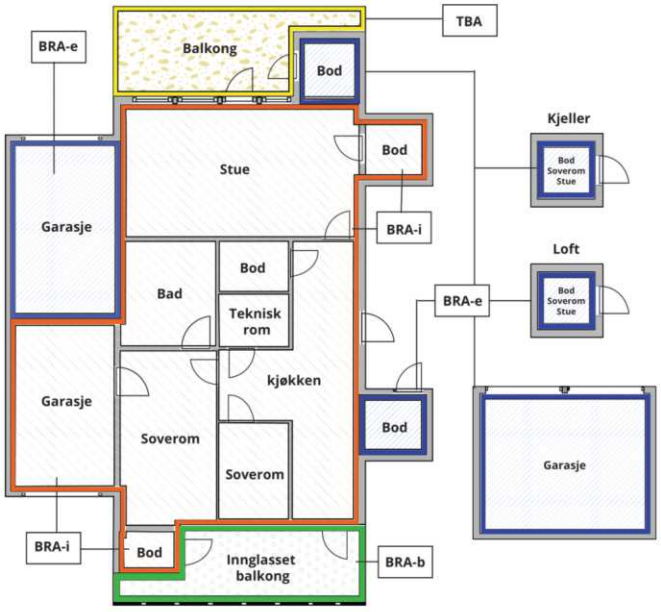
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	82		6	88	
Kjeller		6		6	
Loft		2		2	
SUM	**82**	**8**	**6**		
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	
Loft		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, 3 soverom og steu med åpen kjøkkenløsning.

Stue har utgang til innglasset balkong på ca. 6 m².
Da balkongen er innglasset er vegg mellom balkong og leilighet medtatt i arealoppsettet (i henhold til gjeldende måleregler - NS3940).

_____

Kjeller:
Bod på ca. 4,6 m² samt en liten vedbod på ca. 1 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 2 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 5,3 m².

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
- Kjøkken er flyttet til opprinnelig soverom ved stue.
- Stue og dagens kjøkken er slått sammen til åpen løsning.

_____

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Karl Johan Strand Ullavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	1		0	6715.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Gjøvikgata 3 C

Hjemmelshaver
Gjøvikgata Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
305/GJØVIKGATA BORETTSLAG	948318423	305	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Silje Strand Ullavik og Karl Johan Strand Ullavik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
35	100	4 200	8 162	*31.12.2025*	153 947	*01.04.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 3. etasje med sydøstvendt balkong, sentralt og attraktivt beliggende på Sagene i Oslo.
Området har et variert butikk-, service- og kulturtilbud med bl.a. Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, div. kaféer, restauranter, gallerier, Bjølsen festivalen, apotek, yoga- og treningssentre, skoler, barnehager, teater og kino.
Kort vei til Storo Shopping og kulturslottet Soria Moria.
Myraløkka, Bjølsenparken og Voldsløkka idrettsplass med store grøntarealer i nærområdet, og består av bl.a. tennisbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, fotball-/skøytebaner, joggeløyper, stadion, m.m.
Akerselva er like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum i sør og til Maridalsvannet i nord.
20 minutters gange nordover ligger Stilladammen, med flotte bademuligheter.
Det er også grønn turløype til Sognsvann, samt flere gode sykkelmuligheter til Maridalen og Ullevållseter.
Utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg, foruten områdene Grünerløkka, Torshov, St.Hanshaugen, Ullevål og Ullevaal Stadion er innen gåavstand.
Sykehusene Lovisenberg og Ullevål er like ved. Offentlig kommunikasjon med buss like ved.

Om tomten

Felles tomt på 6 715 m².
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, variert beplantning og asfalterte internveier.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 315,- per måned (kr. 75 780,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, kabel-TV og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker og bygårder.
Bygning oppført i 1949, i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Felles toalett i kjeller, som nylig er pusset opp.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

———

Eier opplyser at det tidligere er observert ett sølvkre, én gang, fra dørterskel bad.
Det ble ikke observert noe kre ved befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91744204	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	17.04.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169260035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl Johan Strand Ullavik	Silje Strand Ullavik

Gateadresse
Gjøvikgata 3 C

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91744204

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: 169260035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2020: Badet er pusset opp med nytt sluk, ny sveisemenbran, nytt fordelerskap med rør i rør system. Det er bruk våtromsplater og smøremembran på vegger. Nye fliser, ny dusjnisje med nytt blandebatteri, nytt servantbatteri nytt vegg hengt toalett. Nytt servantskap og speilskap. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice AS og Membran og Gulvstøping

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2020: Nytt sluk fra Norsk Rørservice, ny sveisemenbran fra Membran og Gulvstøping

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2020: Kjøkkenet er flyttet og vann/avløp er lagt om. Alt rørleggerarbeid er utført av Norsk Rørservice AS. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa. Det har vært utført periodevis, forebyggende vedlikeholdsservice på Saniflo avløpspumpe under kjøkkenvask, totalt 4 ganger i perioden vi har bodd i leiligheten. 2022: Comfort Storo: Byttet kjøkkenkran.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice AS og Comfort Storo

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	365 Elektro: Komplett nytt elektrisk anlegg med automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser. Nye barnesikre stikkontakter, nye lyspunkt i hele leiligheten levert av 365 Elektro, nye spoter og varmekabler på bad. Nye spoter i entré. Fixel: Installert ny hovedsikring og overspenningsvern i sikringskap. Utvidet med nye doble stikk i stue, midtre soverom og balkong. Montert og installert 2 stykk taklamper (IKEA) over kjøkkenbord. Installert duo-dimmer på taklys. Fast installasjon av panelovn i stue.
Arbeid utført av	365 Elektro og Fixel elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Omexcom Elsikkerhet/Elvia: Kontroll av elektrisk anlegg utført den 14.10.2022. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Document reference: 169260035

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

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: 169260035

Tilleggskommentar

Det anbefales å fortsette årlig service av Saniflo avløpspumpe under kjøkkenvask. Vi har brukt Norsk Rørservice som leverte løsningen.

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: 169260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Johan Strand Ullavik	cd01a862f25cd1ee08de0 00c7a680f2a07638572	13.04.2026 11:56:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Strand Ullavik	f4283f49de9d2517daf1b6 137e596c303fbf524a	13.04.2026 21:41:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169260035

→ 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Guro Helle
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: guro.helle@privatmegleren.no

Deres ref.: gjøvikgata 3c . Vår ref.: 0040-1-305 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gjøvikgata Borettslag
Organisasjonsnr:	948318423
Andelseier:	Ullavik, Karl Johan Strand
Medeier:	Ullavik, Silje Strand
Leilighetsnummer:	305
Adresse:	Gjøvikgata 3 C, 0470 OSLO
Andelsnummer:	35
Gnr.	222
Bnr.	1

Borettsinnskudd: Kr. 4 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91744204.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Nøkler til hovedinngangsdøren kan kjøpes etter henvendelse til styret. Beboerne kan kontakte styret for å endre navneskiltet på calling-anlegg og postkasse. Krav som omhandler balkongdør A og balkongdør B vil være ferdig nedbetalt 01.03.28. Selskapet har et IN-lån i Husbanken. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03 og 01.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS’ klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. På ekstraodinær generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at næringslokalet skal renoveres og gjøres om til □n ny andelsleilighet som borettslage selger til nye andelseiere. Andeler som er ilagt eiendomsskatt, faktureres for dette fire ganer i året, mai, juni, september og november. Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11412081

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	369 533,00
Innfrielsesdato:	31.08.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11478000
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	5 369 788,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207359327
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	101 749,00
Innfrielsesdato:	30.01.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207404780
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	907 500,00
Innfrielsesdato:	30.12.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208053361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	4 835 877,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208087991
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	585 013,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 315,23,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11412081; IN lån 1 - Akonto renter	13,83	
Lån nr: 11412081; IN lån 1 - Akonto avdrag	808,40	
Eiendomsskatt		144,75 fra 01.11.2026

Eiendomsskatt		144,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		144,75 fra 01.06.2026
Balkongdør A	117,00	
Balkongdør B	52,00	
Eiendomsskatt		144,75 fra 01.05.2026
Kabel-tv	515,00	
Felleskostnader	4 809,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	538,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 988,-
Annen formue:	8 162,-
Gjeld:	160 566,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11412081
Restsaldo:	4 875,20
Kapitalkostnader:	497,64
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11478000
Restsaldo:	67 652,29
Kapitalkostnader:	5 279,54
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207359327
Restsaldo:	1 698,28
Kapitalkostnader:	82,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207404780
Restsaldo:	11 431,27
Kapitalkostnader:	282,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208053361
Restsaldo:	60 920,04
Kapitalkostnader:	364,65
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208087991
Restsaldo:	7 370,31
Kapitalkostnader:	44,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153 947,39,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Toril Syverstad, e-post: gjovikgt@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 40

GJØVIKGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GJØVIKGATA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/40

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Vi arrangerer et frivillig beboermøte på Sagene samfunnshus kl. 18:00 24. april, for de som ønsker å møtes fysisk i tillegg til digital gjennomføring av årets generalforsamling. De som eventuelt ønsker å stemme analogt, leverer stemmeseddel i dette møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gavekort til hagegruppa
7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer
8. Skur
9. Anskaffelse av sykkelskur med plass til sykler, sykkelvogner
10. Urtehage

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i GJØVIKGATA 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
Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Ansteinsson og Inger Langeggen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0040 Gjøvikgata Borettslag.pdf
2. 40 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 379,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 379,-

Sak 6

Gavekort til hagegruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til hagegruppa foreslås satt til gavekort til kr. 9 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til hagegruppa foreslås satt til gavekort til kr. 9 000,-

---

Sak 7

Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å utrede muligheter for flere sykkelplasser innendørs og deretter vurdere om det er behov for å bygge et sykkelskur ute. Styret har siden vedtaket oppfordret andelseiere til å lagre sykler som ikke brukes regelmessig i egne boder og fjernet frysebokser fra sykkelboder. I 2023 og i 2025 har vi gjennomført fjerning av umerkede sykler og vogner. Sykkelvogner tar mye plass i fellesområdene og lar seg ikke lett plassere i egne boder. Ved å flytte dem ut, vil vi få mer rom for sykler i tråd med vedtaket fra 2022.

Kartlegging:
I februar la vi ut forslag om benyttelse av plassen bak avfallsveggen til avstemming på Vibbo. Forslaget om etablering av 10 sykkelvogngarasjer fikk flest stemmer og styret fremmer derfor dette på årsmøtet. Basert på tilbakemeldinger fra avstemmingen fremmer vi i tillegg forslag om en mer hensiktsmessig plassering i tilknytning til sykkelbodene (forslag 1).

Styrets innstilling

Styret støtter forslag 1 som vi mener sørger for gunstig utnyttelse av borettslagets areal ute, **gir flere sykkelplasser inne, koster borettslaget kr. 0,- og koster leietaker av sykkelvogngarasje kr. 140,- pr mnd.**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer
- Mot Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Utsett av 5 stk sykkelvogngarasjer på rekke ved nedgangen til sykkelkjeller i Gjøvikgata og 5 stk sykkelvogngarasjer på rekke ved nedgangen til sykkelkjeller i Ålesundgata. For at det ikke skal gå ut over antall sykkelplasser, foreslås det å sette opp sykkelstativ på asfaltert plass som i dag tidvis brukes til bilparkering. Se illustrasjoner. Totalt ink mva kr. 168 000,- Finansieres av leieinntekter (kr. 140,- pr boks / pr mnd: kr. 84 000,-) og miljøkontomidler (kr. 84 000,-).

2. Utsett av 10 stk sykkelvogngarasjer på rekke bak avfallsveggen, inkludert graving og støping av underlag der det nå er gressplen. Totalt kr. 198 000,- ink mva. Finansieres av leieinntekter (kr. 190,- pr boks / pr mnd: kr. 114 000,-) og miljøkontomidler (kr. 84 000,-).

Vedlegg

3. Forslag 1 - Flyfoto.jpeg
4. Forslag 1 - Gjøvikgata.jpeg
5. Forslag 1 - Ålesundgata.jpeg
6. Forslag 1 - Utvidet sykkelparkering.jpeg
7. Forslag 2.jpeg

Sak 8

Skur

Forslag fremmet av:
Mette Nerhagen, Einar Berge og Grete Høie

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Det er blitt signalisert fra flere hold at vi trenger mer plass til sykler og vogner i borettslaget. Hagegruppa ønsker seg et hageskur til oppbevaring av noen redskaper som også alle kan ha bruk for; høy gardintrapp til å høste kirsebær med, kost til å rydde sand ved lekeplassen, snøskuffe til å måke ut bilen med eller rydde foran utgangsdøra, spade, rive mm. I tillegg har hagegruppa behov for å oppbevare jordsekker og mulig vinterlagring av utekrukker.

Vi ser for oss at den asfalterte plassen inn mot gårdsrommet bak plankegjerdet kan brukes til å sette opp et enkelt snekret skur med tak og låst dør. Arealet på asfalten er ca. 6 x 5 meter = 30 kvadratmeter. Plankegjerdet kan inngå som vegger i skuret. Høyden på plankegjerdet er ca. 2 meter, så taket kan kanskje bygges fra den høyden. Høyden må tilpasses et sykkelstativ i 2 høyder, hvis det er aktuelt. Vi har en tripod stige som er 2,5 meter. Den kan eventuelt stå eller henges på vegg.

Eksteriøret kan være glatt tre eller en blanding av glatt tre og spiler. For å få et fint skur, foreslår vi å bruke litt penger på at noen tegner og beskriver det for snekker ca 20 000.

For hagegruppas del holder det med en ferdig modulbasert veggbod/ redskapsbod fra Byggmakker/Maxbo. Kostnaden på den delen blir 15 -20 000.

Innredningen kan diskuteres. I alle alternativene vi foreslår, skal det være mulig å koble på et rom for hageting. Alternativene ellers er enten 1) åpent rom uten sykkelstativ, 2) bare sykler eller 3) sykler og vogner. Skuret kan romme et eller to 2 etasjers sykkelstativ tilsvarende det som ble presentert og ikke nådde fram i pollen på Vibbo.

Felles for alle tre forslagene er en grunnpris på skur kr 108 592 inkl. et lite hageskur som koster mellom kr 15-20 000 på Byggmakker/Maxbo avhengig av hva som passer til skuret som bygges.

Forslag 2 inneholder i tillegg sykkelstativ med plass til 20 sykler. Styret oppgir at prisen for disse er kr 40 000 ink. mva. fra Suveren Rørmøbelfirma.

Forslag 3 inneholder et tillegg på sykkelstativ med plass til 10 sykler. Styret oppgir at prisen for disse er kr 23 150, ink. mva. fra Suveren Rørmøbelfirma.

Vi har ikke innhentet pris på lys og elektrikerarbeid. Vi foreslår å prøve ut solcelle lamper uten å trekke strømkabler. Det finnes også lamper som går på batteri. Vi tror vi kommer langt med gatebelysning og en fasade på skuret som slipper inn lys.

Dersom Obos sin støtte til miljøtiltak på kr 85 000 fortsatt er tilgjengelig, kan totalkostnaden reduseres tilsvarende.

Skisse over kostnader:

Lukket skur på eksisterende asfalt 6x5m. Samme høyde (2m) og kledning som eksisterende gjerde, men med et opphøyet tak som gir luft og lys mellom gjerde og tak. Inngang fra kortsiden mot Terra Yoga og fortau. Stolper forankret i bakken på samme måte som eksisterende gjerde og tidligere søpleskur.

Budsjettpris på skur 6x5m (inkl mva):

Pris fra Maxbo hvor OBOS har 20% medlemsrabatt.

Materialer Mengde / ppe / total

Kledning 500 / 38 / 19000,-

Bindingsverk 280 / 30 / 8400,-

Taksperrer 60 / 189 / 11340,-

Takplater 30 / 200 / 6000,-

Papp 1 / 5000 / 5000,-

Dør 1 / 8000 / 8000,-

Sylinder/vrider dør 1 / 5000 / 5000,-

Fundamentering 1 / 8000 / 8000,-

Sum 70740,-

Rabatt 20% 14148,-

Sum materialer **56592,-**

Arbeid

Tømrer (2 tømrere i 1 uke) 80t 650 **52000,-**

Totalsum materialer og arbeid 108592,-

Tegninger 20000,-

Uforutsett 20000,-

Utvendig redskapsbod 20000,-

Totalpris lukket skur 168592,-

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget om skur til hageredskaper da det allerede er flere rom i borettslaget øremerket hageredskaper og jord. Styret ser ønsket om flere trygge parkeringsplasser til sykler, men som kjent økte vi nylig felleskostnadene med 10%. **Borettslaget har ikke likviditet til å innfri alle ønsker uten å ta opp lån** og da vil felleskostnadene antageligvis øke ytterligere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skur
- Mot Skur

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Et tomt skur uten innredning med plass til sykkelvogner etc. Lukket skur uten innredning med utvendig redskapsbod: Totalpris kr. 168.592,-

2. Et skur med sykkelstativ til 20 sykler på to vegger. Lukket skur med sykkelstativ og utvendig redskapsbod: Grunnpris fra forslag 1 kr. 168.592,- Tillegg: Priser fra Suveren Rørmøbelfabrikk: 20 sykkelplasser Kr. 33 750,- ink mva for sykkelstativ 20 sykler, 10 nede og 10 oppe (SR 10-2 CC450) Kr. 2 500,- ink mva for frakt av sykkelstativ. Kr. 3 750,- ink mva for montering av sykkelstativ. Kr. 40 000,- ink mva for sykkelstativ 20 sykler. Totalpris kr. 208.592,-

3. Et skur med sykkelstativ til 10 sykler på en vegg og plass til vogner. Lukket skur med sykkelstativ og utvendig redskapsbod: Grunnpris fra forslag 1 kr. 168.592,- Tillegg: Priser fra Suveren Rørmøbelfabrikk: Kr. 16 900,- ink mva for sykkelstativ 10 sykler, 5 nede og 5 oppe (SR 10-2 CC450) Kr. 2 500,- ink mva for frakt av sykkelstativ. Kr. 3 750,- ink mva for montering av sykkelstativ. Kr. 23 150,- ink mva for sykkelstativ 10 sykler. Totalpris kr. 191.742,-

Vedlegg

8. Inspirasjonsbilder.pdf

Sak 9

Anskaffelse av sykkelskur med plass til sykler, sykkelvogner

Forslag fremmet av:
Kristina Tagmatarchi Storeng

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Vi har ikke nok plass til sykler, sykkelvogner osv i kjelleren. Samtidig har styret på Vibbo bedt beboere om innspill på hva vi ønsker at den nye veggen bak søppelkassene skal brukes til. Med utgangspunkt i denne runden har styret presentert en avstemning på Vibbo, der beboere har kunne stemme på alt fra ulike oppbevaringsløsninger til bordtennisbord. I denne avstemningen fikk sykkelvognskur flertall. For denne beboeren var det uklar bakgrunn for hvorfor de ulike løsningene ble foreslått.

Vi har behov for mer plass til sykkelvogner, samtidig har vi også behov for mer plass til sykler. Barnevogner opptar også en del plass, og mer plass enn det er satt av til dem p.t.

Et sykkelskur med plass til både sykler og sykkelvogner, vil kunne møte behovene til borettslaget både nå og på sikt og komme alle beboere til nytte.

For barn som er store nok til å gå ut og sykle alene vil det også være lettere å ta sykkelen ut og inn fra et sykkelskur, sammenlignet med fra kjelleren.

Med utgangspunkt i tilbudet på sykkelskur som styret har hentet inn fra Suveren Rørmøbelfabrikk AS (SR), foreslås det at borettslaget bestiller et skur i passende mål bak søppelkassene. Prisene oppgitt i prisestimatet er basert på omtrentlige priser fra leverandøren for et skur på 6 x 6 meter.

Et stort sykkelskur vil være fleksibelt med tanke på bruk. Vi låser oss ikke til å bare lagre sykler der. Innredningen kan tilpasses behovene som finnes i borettslaget. Både elsykler, vanlige sykler, terrengsykler, racersykler og barnesykler passer i stativene. Det kan også settes av plass til lastesykler og sykkelvogner. Dersom sykkelvognskur som kan leies av andelseiere vedtas av generalforsamlingen, kan det velges flere sykkelstativer eller et område til annet utstyr, pumpe, litt verktøy osv. Vedlagt følger en tegning med et forslag til oppsett. Merk at forslaget til vedtak ikke inneholder en konkret innredningsløsning.

Kostnadsestimat

Alle priser er uten mva.

Graving og støpe såle, ca kr. 160 000,-

SR Stort Sykkelskur 6000 x 6000mm.

Grunnpris med hele lakkerte plater i vegger kr. 219 000,-

For trespiler tilkommer omlag 15 000,-

4 sykkelstativ med uttrekk, 8 plasser per stativ. 134 400,- (4 x kr. 33 600,-)

Eller

4 sykkelstativ uten uttrekk, 10 plasser per stativ. 53 980,- (4 x 13 495,-)

Frakt til Bjølsen kr. 4100,-

Montering kr. 34 200

Totalt

Skur med lakkerte plater i valgfri farge og 4 sykkelstativ uten uttrekk 471 280,-

Skur med lakkerte plater i valgfri farge og 4 sykkelstativ med uttrekk 551 700,-

For skur med trespiler tilkommer 15 000,-

Det foreslås at sykkelskuret lånefinansieres, fratrukket miljømidlene.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget om sykkelskur. Styret ser ønsket om flere trygge parkeringsplasser til sykler, men som kjent økte vi nylig felleskostnadene med 10%. **Borettslaget har ikke likviditet til å innfri alle ønsker uten å ta opp lån** og da vil felleskostnadene antageligvis øke ytterligere.

Forslag til vedtak

Styret anskaffer et sykkelskur fra leverandøren Suveren Rørmøbelfabrikk AS, innenfor en kostnadsramme på 750 000 NOK inkl.mva. Sykkelskuret skal ha innredning tilpasset både barnesykler, vanlige sykler, elsykler, longtail/lastesykler og sykkelvogner. Størrelsen tilpasses arealet mellom veggen bak søppelkassene og kirsebærtreet. Sykkelskuret lånefinansieres.

Vedlegg

9. Sykkelskur.pdf

Sak 10

Urtehage

Forslag fremmet av:
Grete Høie

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Over noen år har hagegruppa forsøkt å lage en urtehage i potter og krukker ved sittegruppen mellom Gjøvikgt. 3 og Ålesundgt. 1. I år hadde vi pepperrot, bladpersille, stangselleri, gressløk, salvie, rosmarin og oregano (i stedet for blomster). Målet er å gjøre deler av det vi pynter opp med i hagen til noe nyttig, for alle. Vi har vel alle erfaring med å kjøpe urter på rot i butikken som visner eller drukner og blir borte foran øynene på oss.

Vi har fått veldig mange positive tilbakemeldinger på «urtehagen». Det er urter til felles avbenyttelse. Hensikten med denne saken er å informere – men også be om litt ekstra penger.

Ønsket fra vår side er å videreføre urtehagen i hele (!) potter. Det viser seg at det vi trodde var frostsikre plastpotter, sprekker opp. Slik det står nå ser det rotete ut. Vi ønsker å gi urtehagen et enhetlig uttrykk. Samtidig ønsker vi potter/krukker som lar seg flytte på til andre steder på tomten og som ikke må bæres ned i kjelleren for vinterlagring.

Cortenstål er frostfritt og pottene fås i forskjellige former. Det behøver ikke være cortenstål. Solide, flyttbare og frostsikre er viktigst, og de er dyre. Prisen for disse varierer selvsagt med størrelsen. I tillegg kommer ny jord, gjødsel, planter og heller.

For at det skal være ryddig, bør plassen med skiferheller utvides med inntil 2 meter i eksisterende bredde på nåværende hellefelt. Dagens mål på hellefeltet er 4,8 meter i lengde og 2,7 meter i bredde. Utvidelsen kan være på en side eller begge for å få det til å passe fint mellom kirsebærtrærne. Uten heller blir det mye gress som er vanskelig tilgjengelig for gressklipping.

Hvis noen har lyst til å være med i en urtegruppe så er det velkomment! Ta kontakt med Grete.

Kostnadsestimat:

Potter kr 10 000

Ny jord, gjødsel og planter kr 5000

Skiferheller (Oppdal storbruddsheller) kr 5000

Til sammen: kr 20 000

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag om urtehage med utvidelse av hellelagt felt (Forslag 1). For å komme forslagsstiller i møte har vi utarbeidet et forslag til urtehage uten utvidelse av hellelagt felt (Forslag 2). Dette er også en rimeligere løsning for borettslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Urtehage
- Mot Urtehage

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret finner midler i budsjettet til å kjøpe inn utstyr til en urtehage til en verdi av kr 20 000. Forslaget innebærer utvidelse av hellelagt felt (ca 5,5 kvm).

2. I tillegg til hagegruppas årlige budsjett på kr. 10.000,- innvilger styret kr. 15.000,- øremerket nye potter, jord, gjødsel og planter til urtehage. Midlene må benyttes inneværende år. Forslaget ekskluderer utvidelse av hellelagt felt.

Vedlegg

10. Urtehage.jpg

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Toril Syverstad

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

- Karl Johan Strand Ullavik

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

- Monica Silva
- Netta Jeanette Myhren
- Øistein Villa Rikheim

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

- Karianne Staalesen Lilleøren

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

- Grete Høie

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

- Ellen SofieOttestad Enge
- Ludovico Gullifa

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Karl Johan Strand Ullavik

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

- Ellen Sofie Ottestad Enge

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret jobber jevnlig med å følge opp vanlige bruks- og vedlikehold av borettslaget og eiendommene. Dette kan være kontakt med beboere, kontakt med vaktmester, rørlegger for felles installasjoner, elektriker mm.

I perioden 2024/2025 avholdt styret 8 styremøter i tillegg til 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 2 felles styremøter med Ålesund- / Treschowsgate.

Vi har hatt 2 dugnader, en på høsten og en på våren.

Julegrantenning første søndag i advent med musikk fra Bjølsen skolekorps, arrangert i samarbeid med Treschowsgate og Ålesundgata 3.

Dette er hovedsakene styret har jobbet med:

Totalrenovering av næringslokale til yogastudio med leietakere.

Nye varmtvannsberedere i begge blokkene.

Endret utforming av avfallsområdet etter vedtak på generalforsamling.

Nyoppussede kjellertoalett i begge blokkene.

Byttet rørlegger fra Ringside til Rørlegger Sentralen AS. Ny avtale gir 20% rabatt til andelseiere som ønsker private rørleggertjenester.

Byttet vaktmester fra Bygårdsservice til VBR, avtale trer i kraft 1.mai 2025. Ålesundgata 3 og Treschowsgate har hatt vaktmestertjenester fra VBR i flere år.

Utbedret sprekker i trapper for å stanse forverring, hindre spredning av puss samt av estetiske årsaker. Befaring avdekker at det ikke er kritisk for bærende konstruksjon. Hull i gulvet under trappen i Ålesundgata 1B planlegges utbedret på neste års budsjett.

Gjennomført befaring med og mottatt brannteknisk tilstandsrapport fra Brannstrategi AS. Rapporten blir lagt til grunn for styrets videre arbeid med brannsikkerhet i borettslaget.

Ny opprydding i sykkelbodene. Utdeling av oblater med leilighetsnummer for å sikre parkering forbeholdt sykler i brukbar stand.

Håndtering av overflatevann som omfatter:

1. Reparasjon av drenering rundt næringslokalet og sørge for at overflatevann føres til kum.

2. Kontroll, spyling og reparasjon av takrenner, kontrollere at de er tilkoblet kum og slamsuge kum.

3. Kontroll, spyling og reparasjon av nedløpsrør. Sørge for at overflatevann føres til kum.

Installere vannmålere i begge blokkene. Gir årlig besparelse på vann- og avløpsavgiften på kr. 170.000,-

Dette er sakene styret jobber med fremover:

Rydde i vaktmesterboden, pusse opp og lage system på oppbevaringsløsninger.

Snekre spilevegg på nyoppført vegg inn mot hagen og løsning for beplantning mot bakdøren til yogastudio.

Bedre belysning over trapp inn til sykkelkjellere og hente inn tilbud på belysning over avfallsområdet.

Bytte ødelagte kobberbeslag på inngangsdørene. Befaring med pristilbud fra en leverandør er gjennomført. Vi henter inn et par tilbud til.

Nye inngangsdører til sykkelboder i kjeller.

Skifte panel til ringeklokkene utenfor hver oppgang. Lyspærer til ringeklokkepanelene har gått ut av drift og noen luker lar seg ikke lenger åpne for å endre navn på ringeklokken. Tilbud fra to leverandører er hentet inn.

Til generalforsamlingen i Gjøvikgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjøvikgata 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.

Vedlegg 1 16 av 48 08-40 Gjøvikgata Borettslag.pdf

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, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GJØVIKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

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.		**372 590**	**388 518**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 160 965	844 516
Tilbakeføring av avskrivning	15	46 879	9 915
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-687 500	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	3 460 653	610 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 525 149	-1 477 784
Innsk. øremerk. bankkto		-3 792	-2 575
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**130 126**	**-15 928**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**502 716**	**372 590**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 192 969	964 923
Kortsiktig gjeld		-690 253	-592 333
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**502 716**	**372 590**

GJØVIKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		755 071	733 900	738 912	757 620
Innkrevde felleskostnader	2	4 532 800	4 221 084	4 589 088	5 046 380
Innbetalinger		0	1 000	0	0
Andre inntekter	3	163 477	80 407	63 000	63 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 451 348**	**5 036 391**	**5 391 000**	**5 867 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 607	-19 740	-16 920	-18 000
Styrehonorar	5	-146 150	-121 015	-120 000	-150 380
Avskrivninger	15	-46 879	-9 915	-5 783	-68 750
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 000	-9 500
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-149 890	-142 345	-150 890	-158 000
Konsulenthonorar	7	-15 473	-49 930	-10 000	-10 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-2 995 633	-903 476	-1 265 000	-1 110 750
Forsikringer		-296 664	-245 851	-270 500	-304 562
Kommunale avgifter	9	-1 081 970	-976 880	-1 124 849	-1 183 000
Energi/fyring	10	-384 653	-422 316	-560 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-399 971	-381 319	-396 600	-410 368
Andre driftskostnader	11	-425 872	-433 720	-303 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 988 812**	**-3 751 557**	**-4 248 342**	**-4 142 310**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-537 464**	**1 284 834**	**1 142 658**	**1 724 690**
DRIFTSRESULTAT		**-537 464**	**1 284 834**	**1 142 658**	**1 724 690**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 297	16 761	0	0
Finanskostnader	13	-684 798	-457 079	-602 000	-726 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-623 501**	**-440 318**	**-602 000**	**-726 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 160 965**	**844 516**	**540 658**	**998 690**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-1 160 965	844 516		

GJØVIKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 423, KUNDENR. 40

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 094 568	4 519 235
Rehabilitering		0	575 333
Tomt		156 000	156 000
Andre varige driftsmidler	15	664 583	23 962
Miljøbankkonto, øremerket		84 133	121 573
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 999 285**	**5 396 103**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 440	0
Forskuddsbetalte kostnader		102 593	99 993
Andre kortsiktige fordringer	16	148	274
Driftskonto OBOS-banken		742 526	523 247
Sparekonto OBOS-banken		325 263	341 409
SUM OMLØPSMIDLER		**1 192 969**	**964 923**
SUM EIENDELER		**7 192 254**	**6 361 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Udekket tap	17	-7 546 086	-6 385 121
SUM EGENKAPITAL	18	**-7 538 186**	**-6 377 221**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 630 844	11 695 340
Borettsinnskudd	20	322 500	322 500
Annen langsiktig gjeld	21	9 500	9 500
Avsetning bomiljøtiltak	21	77 342	118 574
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 040 186**	**12 145 914**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		220 324	101 617
Påløpte renter		98 520	105 669
Påløpte avdrag		371 410	385 047
SUM KORTSIKTIG GJELD		**690 253**	**592 333**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 192 254**	**6 361 027**
Pantstillelse	22	45 012 000	45 012 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Gjøvikgata Borettslag

Toril Syverstad Karianne Ese Quist Lasse Selboskar-Ryssmo

Karl Johan Strand Ullavik

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	3 966 120
Kabel-TV	383 940
Avdrag	83 880
Eiendomsskatt	38 748
Renter	32 112
Lokaler	28 000
Kapitalkostnader på IN-lån	755 197
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-126
Overført til kapitalkostnader	-755 071
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 532 800**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert oppussingsarbeider	22 440
Viderefakturert gravearbeider	31 675
Tilskudd Miljøfond	58 067
Nettinnbetalinger	3 516
Nøkler	863
Plantekasser	3 000
Salg vedsekker	43 916
SUM ANDRE INNTEKTER	**163 477**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 607
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 607**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 146 150.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 533, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 373
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 473**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	Elektro-Sivert Installasjon as	-330 191
Hovedentreprenør II	DLB Entreprenør	-1 648 249
VVS-arbeider, Elektro Sivert Installasjon AS -beredere		-587 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		**-2 565 940**
Drift/vedlikehold bygninger		-47 014
Drift/vedlikehold VVS		-64 864
Drift/vedlikehold elektro		-47 691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-176 848
Drift/vedlikehold brannsikring		-7 855
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		-3 856
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		-79 000
Kostnader dugnader		-2 567
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-2 995 633**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 619
Vann- og avløpsavgift	-637 968
Feieavgift	-19 856
Renovasjonsavgift	-377 526
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 081 970**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-340 062
Andre fyringskostnader	-44 591
SUM ENERGI / FYRING	**-384 653**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-11 632
Vaktmestertjenester	-364 421
Renhold ved firmaer	-10 000
Andre fremmede tjenester	-1 511
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 030
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 533
Andre kontorkostnader	-1 442
Kontingenter	-3 100
Gaver	-10 075
Bank- og kortgebyr	-2 489
Velferdskostnader	-13 641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-425 872**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 329
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 646
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 322
SUM FINANSINNTEKTER	**61 297**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-298 116
Renter og gebyr på lån Husbanken	-77 906
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-12 262
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-78 195
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-181 053
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-37 177
Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	**-684 798**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	3 570 300
Oppskrevet 1972	948 935
Rehabilitering 2022	575 333
SUM BYGNINGER	**5 094 568**

Tomten ble kjøpt i 1947.
Gnr.222/bnr.1
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2021	49 575	
Avskrevet tidligere	-25 613	
Avskrevet i år	-23 962	
		0
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2024	687 500	
Avskrevet i år	-22 917	
		664 583
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**664 583**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 879**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	148
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**148**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 589 419
Egenkapital fra IN tidligere	422 552
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-379 219
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 546 086**

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: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2015	-598 502	
Nedbetalt tidligere	385 954	
Nedbetalt i år	47 327	
		-165 221
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 636 589	
Nedbetalt i år	194 413	
		-1 168 998
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Økning i år	-3 460 653	
Nedbetalt tidligere	19 046	
Nedbetalt i år	50 004	
		-4 391 603
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-610 000	
Nedbetalt tidligere	6 296	
Nedbetalt i år	7 819	
		-595 885

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 343 057	
Nedbetalt i år	548 421	
		-6 108 522
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2001	-12 130 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 829 668	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	677 165	
Nedbetalt tidligere, IN	422 552	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 200 615

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-13 630 844**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-318 900
Opprinnelig 2005	-3 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-322 500**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-77 342
Andre innskudd	-9 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-86 842**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

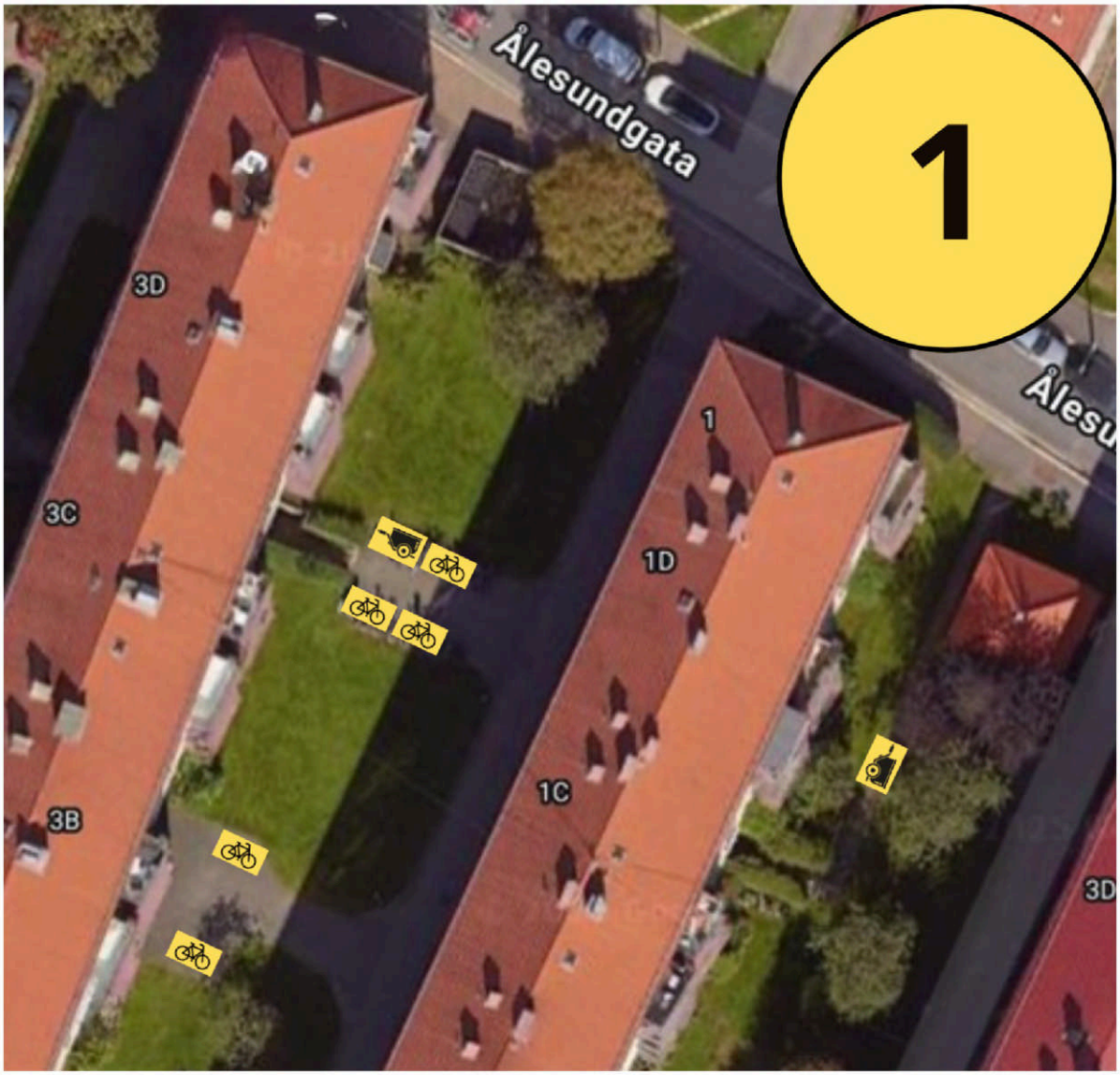
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	322 500
Pantelån	13 630 844
Påløpte avdrag	371 410
Beregnede IN-forpliktelser	43 333
TOTALT	**14 368 087**

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

Bygninger	5 094 568
Tomt	156 000
TOTALT	**5 250 568**

Vedlegg 3 til sak 7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer



Vedlegg 4 til sak 7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer



Vedlegg 5 til sak 7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

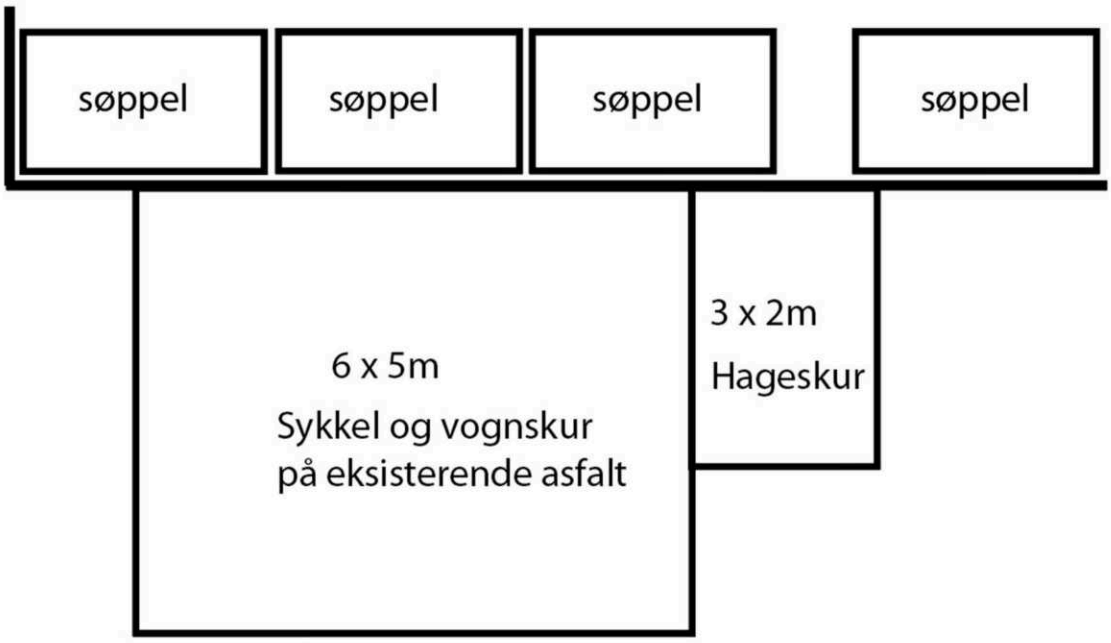


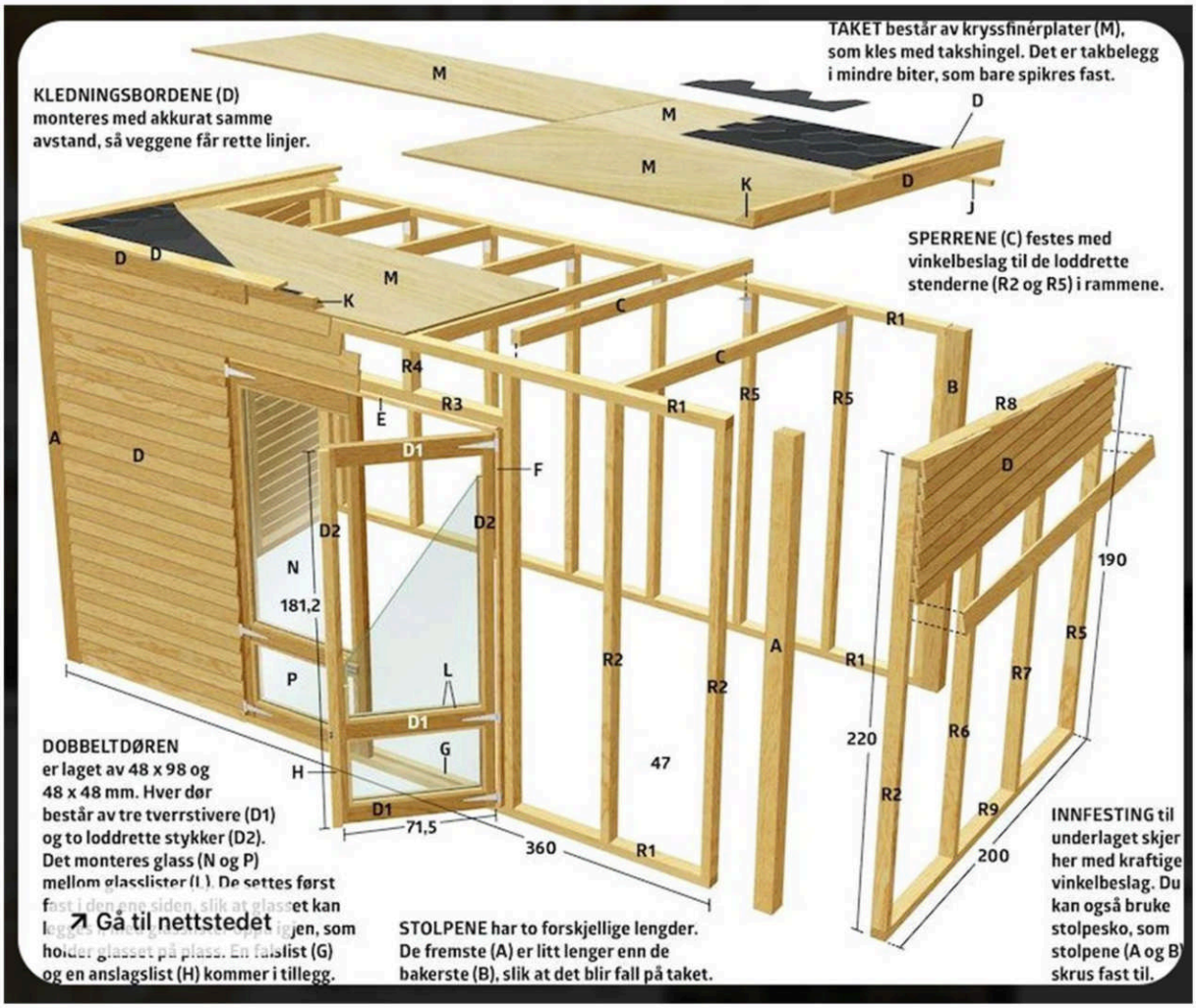
Vedlegg 6 til sak 7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

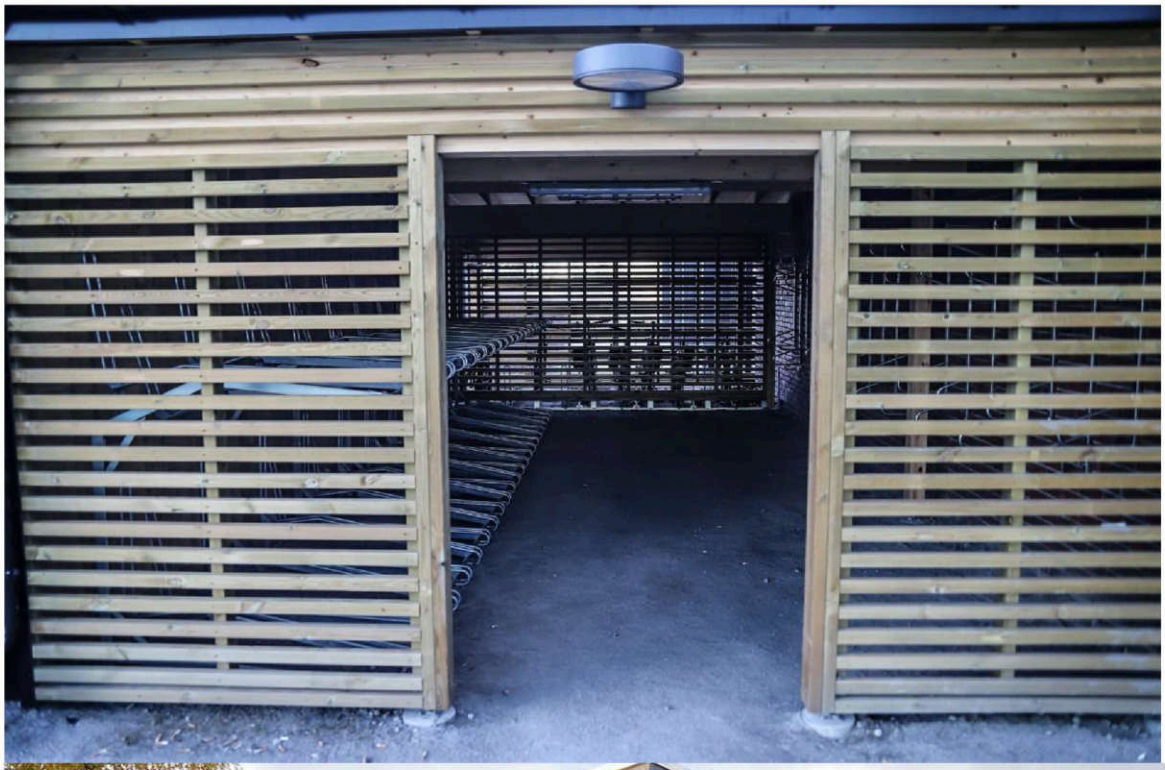


Vedlegg 7 til sak 7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

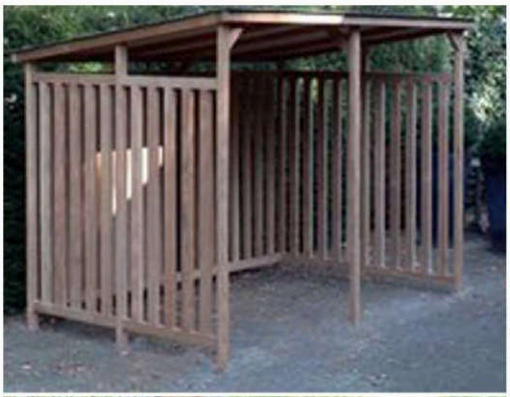



søppel
søppel
søppel
søppel
6 x 5m
Sykkel og vognskur
på eksisterende asfalt
3 x 2m
Hageskur


TAKET består av kryssfinérplater (M), som kles med takshingel. Det er takbelegg i mindre biter, som bare spikres fast.
KLEDNINGSBORDENE (D) monteres med akkurat samme avstand, så veggene får rette linjer.
SPERRENE (C) festes med vinkelbeslag til de loddrette stenderne (R2 og R5) i rammene.
DOBBELTDØREN er laget av 48 x 98 og 48 x 48 mm. Hver dør består av tre tverrstivere (D1) og to loddrette stykker (D2). Det monteres glass (N og P) mellom glasslister (L). De settes først fast i den ene siden, slik at glasset kan
↗ Gå til nettstedet
jen, som holder glasset på plass. En falslist (G) og en anslagslist (H) kommer i tillegg.
STOLPENE har to forskjellige lengder. De fremste (A) er litt lenger enn de bakerste (B), slik at det blir fall på taket.
INNFESTING til underlaget skjer her med kraftige vinkelbeslag. Du kan også bruke stolpesko, som stolpene (A og B) skrus fast til.
M
D
K
J
C
R1
R4
R3
E
R5
B
R8
A
D1
F
D2
N
181,2
P
L
R2
G
H
47
360
71,5
190
220
R6
R7
R9
200




Gå til nettstedet

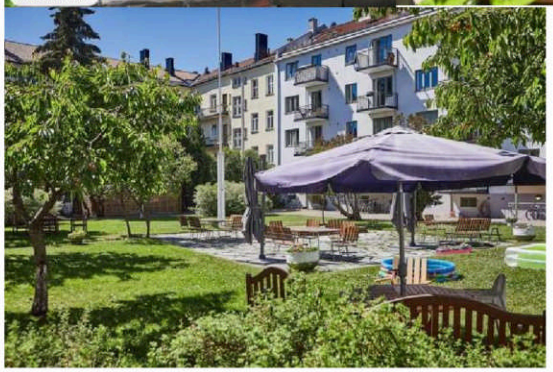


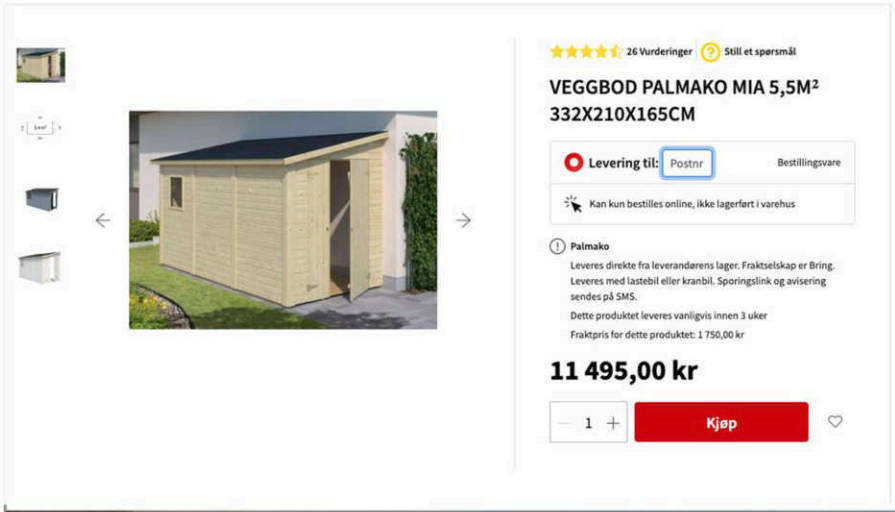




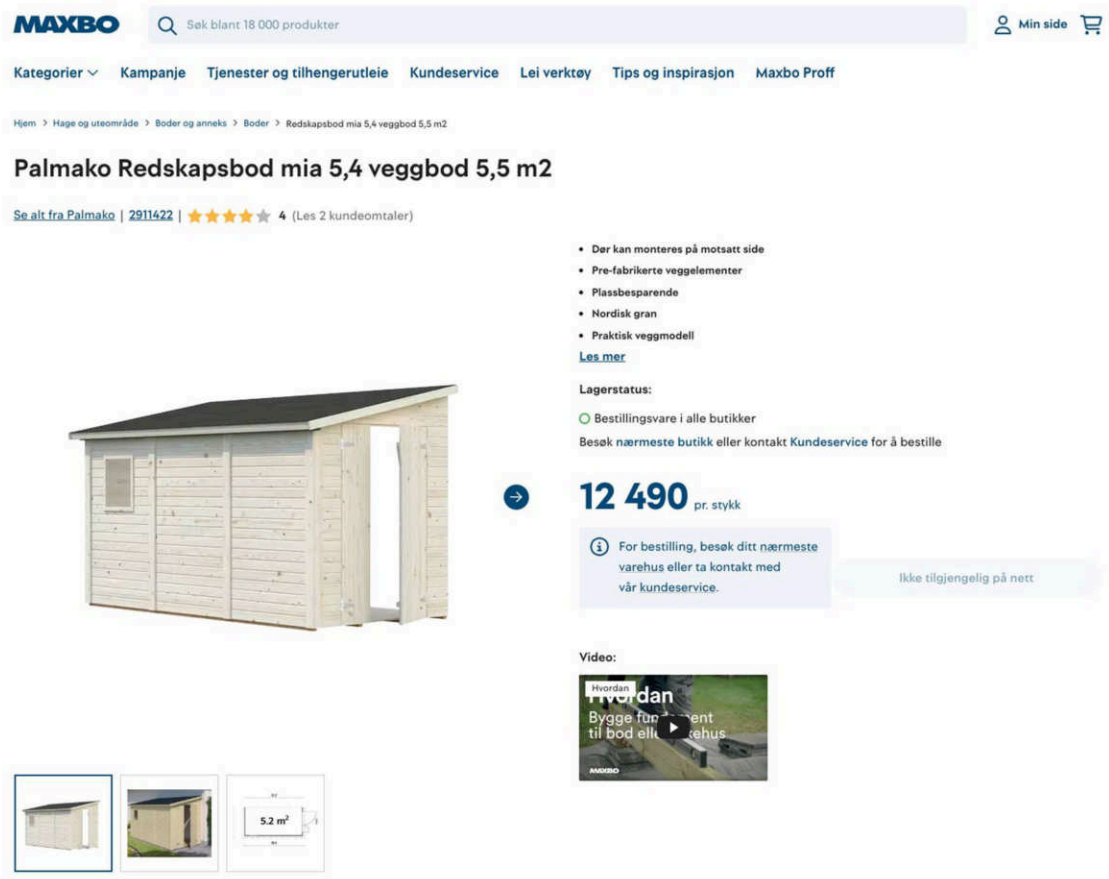

Gå til nettstedet

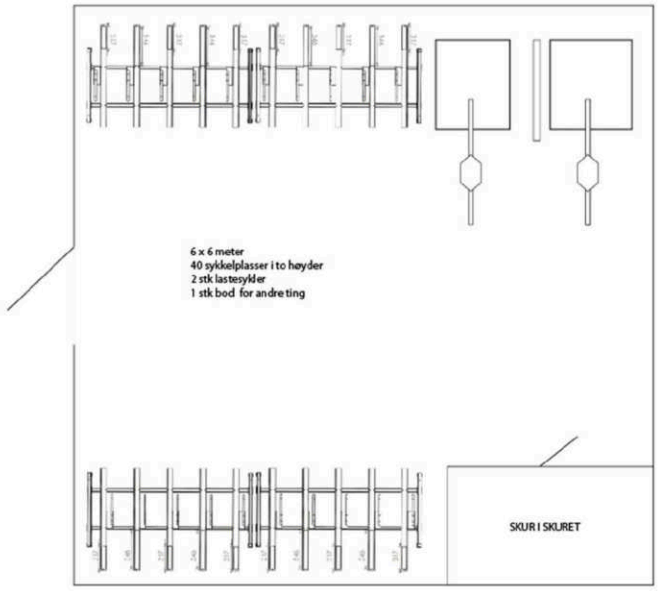




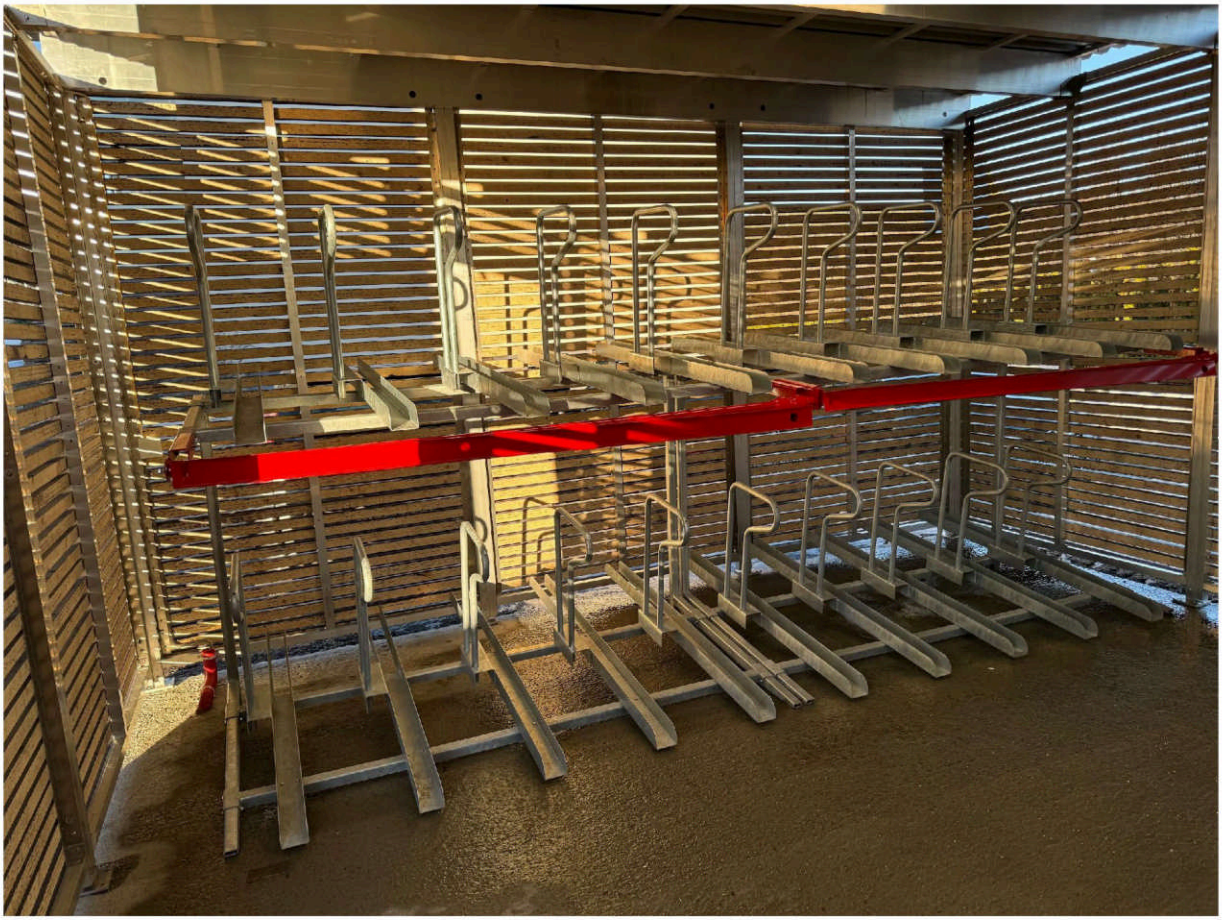

26 Vurderinger
Still et spørsmål
VEGGBOD PALMAKO MIA 5,5M²
332X210X165CM
Levering til:
Postnr
Bestillingsvare
Kan kun bestilles online, ikke lagerført i varehus
Palmako
Leveres direkte fra leverandørens lager. Fraktselskap er Bring.
Leveres med lastebil eller kranbil. Sporingslink og avisering sendes på SMS.
Dette produktet leveres vanligvis innen 3 uker
Fraktpris for dette produktet: 1 750,00 kr
11 495,00 kr
1
Kjøp



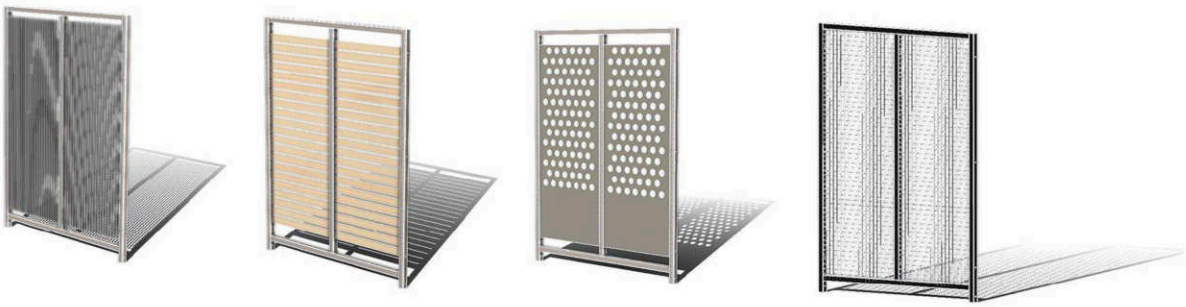

MAXBO
Søk blant 18 000 produkter
Min side
Kategorier
Kampanje
Tjenester og tilhengerutleie
Kundeservice
Lei verktøy
Tips og inspirasjon
Maxbo Proff
Hjem > Hage og uteområde > Boder og anneks > Boder > Redskapsbod mia 5,4 veggbod 5,5 m2
Palmako Redskapsbod mia 5,4 veggbod 5,5 m2
Se alt fra Palmako | 2911422 | 4 (Les 2 kundeomtaler)
• Dør kan monteres på motsatt side
• Pre-fabrikerte veggelementer
• Plassbesparende
• Nordisk gran
• Praktisk veggmodell
Les mer
Lagerstatus:
Bestillingsvare i alle butikker
Besøk nærmeste butikk eller kontakt Kundeservice for å bestille
12 490 pr. stykk
For bestilling, besøk ditt nærmeste varehus eller ta kontakt med vår kundeservice.
Ikke tilgjengelig på nett
Video:
Hvordan
5.2 m²


6 x 6 meter
40 sykkelplasser i to høyder
2 stk lastesykler
1 stk bod for andre ting
SKUR I SKURET









Stålspiler | Trespiler | Perforerte plater | Gitter

Vedlegg 10 til sak 10. Urtehage



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 40 **Selskapsnavn:** GJØVIKGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Ansteinsson og Inger Langeggen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 379,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Gavekort til hagegruppa

Godtgjørelse til hagegruppa foreslås satt til gavekort til kr. 9 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

☐ Mot utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Utsett av 5 stk sykkelvogngarasjer på rekke ved nedgangen til sykkelkjeller i Gjøvikgata og 5 stk sykkelvogngarasjer på rekke ved nedgangen til sykkelkjeller i Ålesundgata. For at det ikke skal gå ut over antall sykkelplasser, foreslås det å sette opp sykkelstativ på asfaltert plass som i dag tidvis brukes til bilparkering. Se illustrasjoner. Totalt ink mva kr. 168 000,- Finansieres av leieinntekter (kr. 140,- pr boks / pr mnd: kr. 84 000,-) og miljøkontomidler (kr. 84 000,-).

☐ Utsett av 10 stk sykkelvogngarasjer på rekke bak avfallsveggen, inkludert graving og støping av underlag der det nå er gressplen. Totalt kr. 198 000,- ink mva. Finansieres av leieinntekter (kr. 190,- pr boks / pr mnd: kr. 114 000,-) og miljøkontomidler (kr. 84 000,-).

Sak 8 Skur

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For skur

☐ Mot skur

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Et tomt skur uten innredning med plass til sykkelvogner etc. Lukket skur uten innredning med utvendig redskapsbod: Totalpris kr. 168.592,-

☐ Et skur med sykkelstativ til 20 sykler på to vegger. Lukket skur med sykkelstativ og utvendig redskapsbod: Grunnpris fra forslag 1 kr. 168.592,- Tillegg: Priser fra Suveren Rørmøbelfabrikk: 20 sykkelplasser Kr. 33 750,- ink mva for sykkelstativ 20 sykler, 10 nede og 10 oppe (SR 10-2 CC450) Kr. 2 500,- ink mva for frakt av sykkelstativ. Kr. 3 750,- ink mva for montering av sykkelstativ. Kr. 40 000,- ink mva for sykkelstativ 20 sykler. Totalpris kr. 208.592,-

☐ Et skur med sykkelstativ til 10 sykler på en vegg og plass til vogner. Lukket skur med sykkelstativ og utvendig redskapsbod: Grunnpris fra forslag 1 kr. 168.592,- Tillegg: Priser fra Suveren Rørmøbelfabrikk: Kr. 16 900,- ink mva for sykkelstativ 10 sykler, 5 nede og 5 oppe (SR 10-2 CC450) Kr. 2 500,- ink mva for frakt av sykkelstativ. Kr. 3 750,- ink mva for montering av sykkelstativ. Kr. 23 150,- ink mva for sykkelstativ 10 sykler. Totalpris kr. 191.742,-

Sak 9 Anskaffelse av sykkelskur med plass til sykler, sykkelvogner

Styret anskaffer et sykkelskur fra leverandøren Suveren Rørmøbelfabrikk AS, innenfor en kostnadsramme på 750 000 NOK inkl.mva. Sykkelskuret skal ha innredning tilpasset både barnesykler, vanlige sykler, elsykler, longtail/lastesykler og sykkelvogner. Størrelsen tilpasses arealet mellom veggen bak søppelkassene og kirsebærtreet. Sykkelskuret lånefinansieres.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Urtehage

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For urtehage
- ☐ Mot urtehage

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret finner midler i budsjettet til å kjøpe inn utstyr til en urtehage til en verdi av kr 20 000. Forslaget innebærer utvidelse av hellelagt felt (ca 5,5 kvm).
- ☐ I tillegg til hagegruppas årlige budsjett på kr. 10.000,- innvilger styret kr. 15.000,- øremerket nye potter, jord, gjødsel og planter til urtehage. Midlene må benyttes inneværende år. Forslaget ekskluderer utvidelse av hellelagt felt.

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Toril Syverstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Karl Johan Strand Ullavik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Monica Silva
- ☐ Netta Jeanette Myhren
- ☐ Øistein Villa Rikheim

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- ☐ Karianne Staalesen Lilleøren

Hagegruppe (kun 1 skal velges)

- ☐ Grete Høie

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Ellen SofieOttestad Enge
- ☐ Ludovico Gullifa

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Karl Johan Strand Ullavik

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Ellen Sofie Ottestad Enge

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 40
GJØVIKGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GJØVIKGATA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/40

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Eventuelle analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i GJØVIKGATA 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

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Elizaveta Khachaturyan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 40 **Selskapsnavn:** GJØVIKGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elizaveta Khachaturyan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for GJØVIKGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948318423
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:**
> Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Elizaveta Khachaturyan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for GJØVIKGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948318423
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

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:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Ansteinsson og Inger Langeggen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 379,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 379,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Gavekort til hagegruppa

Godtgjørelse til hagegruppa foreslås satt til gavekort til kr. 9 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til hagegruppa foreslås satt til gavekort til kr. 9 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utsett av individuelle sykkelvogngarasjer

Bakgrunn:
På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å utrede muligheter for flere sykkelplasser innendørs og deretter vurdere om det er behov for å bygge et sykkelskur ute. Styret har siden vedtaket oppfordret andelseiere til å lagre sykler som ikke brukes regelmessig i egne boder og fjernet frysebokser fra sykkelboder. I 2023 og i 2025 har vi gjennomført fjerning av umerkede sykler og vogner. Sykkelvogner tar mye plass i fellesområdene og lar seg ikke lett plassere i egne boder. Ved å flytte dem ut, vil vi få mer rom for sykler i tråd med vedtaket fra 2022.

Kartlegging:
I februar la vi ut forslag om benyttelse av plassen bak avfallsveggen til avstemming på Vibbo. Forslaget om etablering av 10 sykkelvogngarasjer fikk flest stemmer og styret fremmer derfor dette på årsmøtet. Basert

på tilbakemeldinger fra avstemmingen fremmer vi i tillegg forslag om en mer hensiktsmessig plassering i tilknytning til sykkelbodene (forslag 1).

Styrets innstilling
Styret støtter forslag 1 som vi mener sørger for gunstig utnyttelse av borettslagets areal ute, **gir flere sykkelplasser inne, koster borettslaget kr. 0,- og koster leietaker av sykkelvognngarasje kr. 140,- pr mnd.**

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **31**
Antall blanke stemmer: **10**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Utsett av 5 stk sykkelvognngarasjer på rekke ved nedgangen til sykkelkjeller i Gjøvikgata og 5 stk sykkelvognngarasjer på rekke ved nedgangen til sykkelkjeller i Ålesundgata. For at det ikke skal gå ut over antall sykkelplasser, foreslås det å sette opp sykkelstativ på asfaltert plass som i dag tidvis brukes til bilparkering. Se illustrasjoner. Totalt ink mva kr. 168 000,- Finansieres av leieinntekter (kr. 140,- pr boks / pr mnd: kr. 84 000,-) og miljøkontomidler (kr. 84 000,-).
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Utsett av 10 stk sykkelvognngarasjer på rekke bak avfallsveggen, inkludert graving og støping av underlag der det nå er gressplen. Totalt kr. 198 000,- ink mva. Finansieres av leieinntekter (kr. 190,- pr boks / pr mnd: kr. 114 000,-) og miljøkontomidler (kr. 84 000,-).

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **13**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Skur

Fremmet av: Mette Nerhagen, Einar Berge og Grete Høie

Det er blitt signalisert fra flere hold at vi trenger mer plass til sykler og vogner i borettslaget. Hagegruppa ønsker seg et hageskur til oppbevaring av noen redskaper som også alle kan ha bruk for; høy gardintrapp til å høste kirsebær med, kost til å rydde sand ved lekeplassen, snøskuffe til å måke ut bilen med eller rydde foran utgangsdøra, spade, rive mm. I tillegg har hagegruppa behov for å oppbevare jordsekker og mulig vinterlagring av utekrukker.

Vi ser for oss at den asfalterte plassen inn mot gårdsrommet bak plankegjerdet kan brukes til å sette opp et enkelt snekret skur med tak og låst dør. Arealet på asfalten er ca. 6 x 5 meter = 30 kvadratmeter. Plankegjerdet kan inngå som vegger i skuret. Høyden på plankegjerdet er ca. 2 meter, så taket kan kanskje bygges fra den høyden. Høyden må tilpasses et sykkelstativ i 2 høyder, hvis det er aktuelt. Vi har en tripod stige som er 2,5 meter. Den kan eventuelt stå eller henges på vegg.

Eksteriøret kan være glatt tre eller en blanding av glatt tre og spiler. For å få et fint skur, foreslår vi å bruke litt penger på at noen tegner og beskriver det for snekker ca 20 000.

For hagegruppas del holder det med en ferdig modulbasert veggbod/ redskapsbod fra Byggmakker/Maxbo. Kostnaden på den delen blir 15 -20 000.

Innredningen kan diskuteres. I alle alternativene vi foreslår, skal det være mulig å koble på et rom for hageting. Alternativene ellers er enten 1) åpent rom uten sykkelstativ, 2) bare sykler eller 3) sykler og vogner. Skuret kan romme et eller to 2 etasjers sykkelstativ tilsvarende det som ble presentert og ikke nådde fram i pollen på Vibbo.

Felles for alle tre forslagene er en grunnpris på skur kr 108 592 inkl. et lite hageskur som koster mellom kr 15-20 000 på Byggmakker/Maxbo avhengig av hva som passer til skuret som bygges.

Forslag 2 inneholder i tillegg sykkelstativ med plass til 20 sykler. Styret oppgir at prisen for disse er kr 40 000 ink. mva. fra Suveren Rørmøbelfirma.

Forslag 3 inneholder et tillegg på sykkelstativ med plass til 10 sykler. Styret oppgir at prisen for disse er kr 23 150, ink. mva. fra Suveren Rørmøbelfirma.

Vi har ikke innhentet pris på lys og elektrikerarbeid. Vi foreslår å prøve ut solcelle lamper uten å trekke strømkabler. Det finnes også lamper som går på batteri. Vi tror vi kommer langt med gatebelysning og en fasade på skuret som slipper inn lys.

Dersom Obos sin støtte til miljøtiltak på kr 85 000 fortsatt er tilgjengelig, kan totalkostnaden reduseres tilsvarende.

Skisse over kostnader:

Lukket skur på eksisterende asfalt 6x5m. Samme høyde (2m) og kledning som eksisterende gjerde, men med et opphøyet tak som gir luft og lys mellom gjerde og tak. Inngang fra kortsiden mot Terra Yoga og fortau. Stolper forankret i bakken på samme måte som eksisterende gjerde og tidligere søpleskur.

Budsjettpris på skur 6x5m (inkl mva):

Pris fra Maxbo hvor OBOS har 20% medlemsrabatt.

Materialer Mengde / ppe / total

Kledning 500 / 38 / 19000,-

Bindingsverk 280 / 30 / 8400,-

Taksperrer 60 / 189 / 11340,-

Takplater 30 / 200 / 6000,-

Papp 1 / 5000 / 5000,-

Dør 1 / 8000 / 8000,-

Sylinder/vrider dør 1 / 5000 / 5000,-

Fundamentering 1 / 8000 / 8000,-

Sum 70740,-

Rabatt 20% 14148,-

Sum materialer **56592,-**

Arbeid

Tømrer (2 tømrere i 1 uke) 80t 650 **52000,-**

Totalsum materialer og arbeid 108592,-

Tegninger 20000,-

Uforutsett 20000,-

Utvendig redskapsbod 20000,-

Totalpris lukket skur 168592,-

Styrets innstilling
Styret er i mot forslaget om skur til hageredskaper da det allerede er flere rom i borettslaget øremerket hageredskaper og jord. Styret ser ønsket om flere trygge parkeringsplasser til sykler, men som kjent økte vi nylig felleskostnadene med 10%. **Borettslaget har ikke likviditet til å innfri alle ønsker uten å ta opp lån** og da vil felleskostnadene antageligvis øke ytterligere.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **41**
Antall blanke stemmer: **10**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Et tomt skur uten innredning med plass til sykkelvogner etc. Lukket skur uten innredning med utvendig redskapsbod: Totalpris kr. 168.592,-

> **Forslag til vedtak 2:**
> Et skur med sykkelstativ til 20 sykler på to vegger. Lukket skur med sykkelstativ og utvendig redskapsbod: Grunnpris fra forslag 1 kr. 168.592,- Tillegg: Priser fra Suveren Rørmøbelfabrikk: 20 sykkelplasser Kr. 33 750,- ink mva for sykkelstativ 20 sykler, 10 nede og 10 oppe (SR 10-2 CC450) Kr. 2 500,- ink mva for frakt av sykkelstativ. Kr. 3 750,- ink mva for montering av sykkelstativ. Kr. 40 000,- ink mva for sykkelstativ 20 sykler. Totalpris kr. 208.592,-

> **Forslag til vedtak 3:**
> Et skur med sykkelstativ til 10 sykler på en vegg og plass til vogner. Lukket skur med sykkelstativ og utvendig redskapsbod: Grunnpris fra forslag 1 kr. 168.592,- Tillegg: Priser fra Suveren Rørmøbelfabrikk: Kr. 16 900,- ink mva for sykkelstativ 10 sykler, 5 nede og 5 oppe (SR 10-2 CC450) Kr. 2 500,- ink mva for frakt av sykkelstativ. Kr. 3 750,- ink mva for montering av sykkelstativ. Kr. 23 150,- ink mva for sykkelstativ 10 sykler. Totalpris kr. 191.742,-

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Anskaffelse av sykkelskur med plass til sykler, sykkelvogner

Fremmet av: Kristina Tagmatarchi Storeng

Bakgrunn:

Vi har ikke nok plass til sykler, sykkelvogner osv i kjelleren. Samtidig har styret på Vibbo bedt beboere om innspill på hva vi ønsker at den nye veggen bak søppelkassene skal brukes til. Med utgangspunkt i denne runden har styret presentert en avstemning på Vibbo, der beboere har kunne stemme på alt fra ulike oppbevaringsløsninger til bordtennisbord. I denne avstemningen fikk sykkelvognskur flertall. For denne beboeren var det uklar bakgrunn for hvorfor de ulike løsningene ble foreslått.

Vi har behov for mer plass til sykkelvogner, samtidig har vi også behov for mer plass til sykler. Barnevogner opptar også en del plass, og mer plass enn det er satt av til dem p.t.

Et sykkelskur med plass til både sykler og sykkelvogner, vil kunne møte behovene til borettslaget både nå og på sikt og komme alle beboere til nytte.

For barn som er store nok til å gå ut og sykle alene vil det også være lettere å ta sykkelen ut og inn fra et sykkelskur, sammenlignet med fra kjelleren.

Med utgangspunkt i tilbudet på sykkelskur som styret har hentet inn fra Suveren Rørmøbelfabrikk AS (SR), foreslås det at borettslaget bestiller et skur i passende mål bak søppelkassene. Prisene oppgitt i prisestimatet er basert på omtrentlige priser fra leverandøren for et skur på 6 x 6 meter.

Et stort sykkelskur vil være fleksibelt med tanke på bruk. Vi låser oss ikke til å bare lagre sykler der. Innredningen kan tilpasses behovene som finnes i borettslaget. Både elsykler, vanlige sykler, terrengsykler, racersykler og barnesykler passer i stativene. Det kan også settes av plass til lastesykler og sykkelvogner. Dersom sykkelvognskur som kan leies av andelseiere vedtas av generalforsamlingen, kan det velges flere sykkelstativer eller et område til annet utstyr, pumpe, litt verktøy osv. Vedlagt følger en tegning med et forslag til oppsett. Merk at forslaget til vedtak ikke inneholder en konkret innredningsløsning.

Kostnadsestimat

Alle priser er uten mva.

Graving og støpe såle, ca kr. 160 000,-

SR Stort Sykkelskur 6000 x 6000mm.

Grunnpris med hele lakkerte plater i vegger kr. 219 000,-

For trespiler tilkommer omlag 15 000,-

4 sykkelstativ med uttrekk, 8 plasser per stativ. 134 400,- (4 x kr. 33 600,-)

Eller

4 sykkelstativ uten uttrekk, 10 plasser per stativ. 53 980,- (4 x 13 495,-)

Frakt til Bjølsen kr. 4100,-

Montering kr. 34 200

Totalt

Skur med lakkerte plater i valgfri farge og 4 sykkelstativ uten uttrekk 471 280,-

Skur med lakkerte plater i valgfri farge og 4 sykkelstativ med uttrekk 551 700,-

For skur med trespiler tilkommer 15 000,-

Det foreslås at sykkelskuret lånefinansieres, fratrukket miljømidlene.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslaget om sykkelskur. Styret ser ønsket om flere trygge parkeringsplasser til sykler, men som kjent økte vi nylig felleskostnadene med 10%. **Borettslaget har ikke likviditet til å innfri alle ønsker uten å ta opp lån** og da vil felleskostnadene antageligvis øke ytterligere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **47**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Urtehage

Fremmet av: Grete Høie

Over noen år har hagegruppa forsøkt å lage en urtehage i potter og krukker ved sittegruppen mellom Gjøvikgt. 3 og Ålesundgt. 1. I år hadde vi pepperrot, bladpersille, stangselleri, gressløk, salvie, rosmarin og oregano (i stedet for blomster). Målet er å gjøre deler av det vi pynter opp med i hagen til noe nyttig, for alle. Vi har vel alle erfaring med å kjøpe urter på rot i butikken som visner eller drukner og blir borte foran øynene på oss.

Vi har fått veldig mange positive tilbakemeldinger på «urtehagen». Det er urter til felles avbenyttelse. Hensikten med denne saken er å informere – men også be om litt ekstra penger.

Ønsket fra vår side er å videreføre urtehagen i hele (!) potter. Det viser seg at det vi trodde var frostsikre plastpotter, sprekker opp. Slik det står nå ser det rotete ut. Vi ønsker å gi urtehagen et enhetlig uttrykk. Samtidig ønsker vi potter/krukker som lar seg flytte på til andre steder på tomten og som ikke må bæres ned i kjelleren for vinterlagring.

Cortenstål er frostfritt og pottene fås i forskjellige former. Det behøver ikke være cortenstål. Solide, flyttbare og frostsikre er viktigst, og de er dyre. Prisen for disse varierer selvsagt med størrelsen. I tillegg kommer ny jord, gjødsel, planter og heller.

For at det skal være ryddig, bør plassen med skiferheller utvides med inntil 2 meter i eksisterende bredde på nåværende hellefelt. Dagens mål på hellefeltet er 4,8 meter i lengde og 2,7 meter i bredde. Utvidelsen kan være på en side eller begge for å få det til å passe fint mellom kirsebærtrærne. Uten heller blir det mye gress som er vanskelig tilgjengelig for gressklipping.

Hvis noen har lyst til å være med i en urtegruppe så er det velkomment! Ta kontakt med Grete.

Kostnadsestimat:

Potter kr 10 000

Ny jord, gjødsel og planter kr 5000

Skiferheller (Oppdal storbruddsheller) kr 5000

Til sammen: kr 20 000

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslag om urtehage med utvidelse av hellelagt felt (Forslag 1). For å komme forslagsstiller i møte har vi utarbeidet et forslag til urtehage uten utvidelse av hellelagt felt (Forslag 2). Dette er også en rimeligere løsning for borettslaget.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **16**
Antall stemmer mot saken: **35**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret finner midler i budsjettet til å kjøpe inn utstyr til en urtehage til en verdi av kr 20 000. Forslaget innebærer utvidelse av hellelagt felt (ca 5,5 kvm).
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> I tillegg til hagegruppas årlige budsjett på kr. 10.000,- innvilger styret kr. 15.000,- øremerket nye potter, jord, gjødsel og planter til urtehage. Midlene må benyttes inneværende år. Forslaget ekskluderer utvidelse av hellelagt felt.

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Toril Syverstad (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Toril Syverstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karl Johan Strand Ullavik (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Johan Strand Ullavik

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Netta Jeanette Myhren (23 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking
Monica Silva (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Netta Jeanette Myhren
Monica Silva
Øistein Villa Rikheim

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Karianne Staalesen Lilleøren (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karianne Staalesen Lilleøren

Hagegruppe (1 år)

Følgende ble valgt:
Grete Høie (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grete Høie

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen SofieOttestad Enge (43 stemmer)
Ludovico Gullifa (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen SofieOttestad Enge
Ludovico Gullifa

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Johan Strand Ullavik (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Johan Strand Ullavik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Sofie Ottestad Enge (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ellen Sofie Ottestad Enge

Vedtekter

For Gjøvikgata borettslag org nr. 948318423

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 21.04.2016
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 03.06.2021
Sist endring vedtatt på ordinær generalforsamling 20.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gjøvikgata 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

BESKYTTET

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

BESKYTTET

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

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

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 28.05 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

BESKYTTET

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

(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.

BESKYTTET

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

(3) For å hindre fremtidige feilmonteringer og videre god drift av fyringsanlegget, vedtas følgende:
Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal være rentbrennende. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:

- Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp samt eksisterende tilkoblingspunkt.
- Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp og tilkoblingspunkt.
- Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest og bildevedlegg fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted.

Styret kan gi dispensasjon fra kravet om at nytt ildsted må kobles til eksisterende tilkoblingspunkt. Det kan bare gis dispensasjon i tilfeller der det er umulig eller uhensiktsmessig å koble et nytt ildsted til eksisterende tilkoblingspunkt.

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, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

(9) Ved større endringer i leiligheten som for eksempel fjerning av vegger må det søkes godkjenning av styret, slik at ikke bærekonstruksjoner fjernes.

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

BESKYTTET

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

BESKYTTET

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

BESKYTTET

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

BESKYTTET

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

BESKYTTET

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

BESKYTTET

BEBOERGUIDE

for

Gjøvikgata Borettslag

Vedtatt 05.06.12, endring vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.19, endring vedtatt på ordinær generalforsmaling 03.06.21, siste endring vedtatt på ordinær generalforsmaling 22.05.24

Innhold

Innledning	**2**
Adresse og kontaktinformasjon	**3**
Baderom og vannkraner	**3**
Balkonger	**3**
Beboerinfo	**4**
Dugnad	**4**
Dyrehold	**4**
Fellesarealer	**4**
Lekeplass	**4**
Fellesinnkjøp av ved	**5**
Framleie	**5**
Ildsteder	**6**
Kjeller- og loftsboder	**6**
Lufting	**6**
Oppussing og støyende arbeid	**7**
Parkering	**7**
Postkasseskilt	**7**
Renhold	**7**
Ro i leilighetene	**8**
Sikkerhet	**8**
Søppel	**8**
Utearealene	**9**
Vaskeriene	**10**

Innledning

Gjøvikgata Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er de som i fellesskap eier leilighetene - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i god stand.

Alle utgifter må dekkes gjennom husleiene.

Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmene.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, samt for å beholde en god standard, med minst mulig utgifter, har vi en beboerguide med ordensregler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Ordensreglene gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til disse.

Ønsker beboer å påtale brudd på reglene, bør dette i hovedsak først tas opp med den som bryter reglene. Dersom dette ikke hjelper, må styret kontaktes skriftlig.

Alle klager fra beboerne til styret skal fremmes skriftlig og signert.

Adresse og kontaktinformasjon

Borettslagets adresse er:

Snr 40 Gjøvikgata borettslag,

OBOS

Postboks 6666, St. Olavs plass

0129 Oslo

Styremedlemmenes adresse vil til enhver tid være oppgitt i siste generalforsamlingshefte.

Borettslaget har egen hjemmeside. Bruke den for å finne mer informasjon. Beboerne kan også kontakte styret på e-post: gjovikgt@styrerommet.no

Baderom og vannkraner

Endringer av baderommet som nytt badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller andre installasjoner, legging av belegg på badegulv osv. må utføres fagmessig. Andelseierne er ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

Det er beboernes plikt å holde alle vannkraner i leiligheten i orden. Felles strømutgifter øker hvis varmtvannskranen drypper.

Det er beboers plikt å rengjøre sluket på badet regelmessig gjerne en gang i måneden. Merk at det ikke er tillatt å bruke produktet Plumbo, fordi dette ødelegger rørene. Bruk Mudin eller annet tilsvarende middel som anbefales av rørlegger. Borettslaget disponerer stakefjær hvis det skulle være nødvendig. Kontakt styret.

Vaskemaskiner som ikke står i vater er en versting på støyfronten, spesielt ved sentrifugering. Det er beboernes ansvar å påse at maskinen er riktig vatret opp. Dette må sjekkes jevnlig.

Det må ikke kastes bleier, bind og andre uvedkommende ting i klosettet.

Balkonger

Utvendige verandakasser på balkongen må være av et slag som er vanntett for å unngå vannsøl på naboers balkong/innglassing. Kassene må også festes på forsvarlig måte, slik at det ikke er fare for at de detter ned. Det er kun tillatt å grille på balkongen med elektrisk grill.

Det er tillatt å tørke klær på balkongen, forutsatt at tørkestativet ikke synes over rekkverket.

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, det trekker rotter og mus til eiendommen og kan grise til naboens balkong.

Avløpsrennen inn mot stueveggen og selve hullet inn i avløpsrøret skal alltid holdes åpent. Det er kun lov å legge belegg på balkonggulvet som sikrer luft til betongdekket (vinylbelegg anbefales ikke). Belegget må ikke dekke avløpsrennen.

Særskilt for samtlige balkonger i femte-etasjene er at de ikke har tak/innglassing. De beboerne dette gjelder plikter å holde balkongen fri for snø.

Dersom beboer ønsker å ha flagg på balkongen, be styret om informasjon om typen flagganordning og festested. Dette for å sikre enhetlig utseende på fasadene.

Det er ikke tillatt med gardiner på balkongene som beskyttelse mot sol og evt. innsyn.

Beboerinfo

Styret orienterer beboere om aktuelle og viktige spørsmål gjennom Beboerinfo som blir hengt opp i alle oppganger.

Dugnad

Borettslaget arranger dugnader vår og høst. Hensikten er å redusere utgifter til oppgaver vi kan gjøre selv og å ha det hyggelig mens vi jobber sammen. Vi bestiller container i forkant av dugnadene til felles bruk. Vi oppfordrer beboere å respektere hva som er lov å kaste i container. Elektrisk og farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon separat.

Dugnader annonseres på Vibbo og oppslagstavlene i hver oppgang. Alle beboere, store som små, oppfordres til å delta.

Utearealer og fellesarealer inne ryddes på dugnad. Rydding av loft og kjellerganger er også viktig med hensyn til brannvern. Umerkede saker i fellesarealene blir kastet på dugnad.

Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget, så lenge det ikke skjer til sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd og ved lufting av hund skal det brukes hundepose.

Fellesarealer

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til virksomhet som kan støve ned eller på annen måte ødelegge for eksempel beboernes kjeller- og loftsboder, eller vegger og gulv.

Sykler, barnevogner, møbler, kjelker o.l. skal ikke hensettes i ganger, trappehus eller andre fellesarealer. Barnevogner skal plasseres ved merkede områder i

kjellergangene. Barnevogner skal ikke plasseres i trappehusene. Sykler skal settes i sykkelrom eller ved sykkelstativ ute. Sykkelparkeringene inne og ute er for sykler som er i bruk. Umerkedee saker i fellesarealene blir kastet på dugnad.

Lek i kjeller, på loft eller i trappeganger er ikke tillatt.

Antenner/parabolantenner, markiser, utvendige persienner, skilter og lignende installasjoner kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Skriftlig søknad sendes styret.

Alle inngangsdører, kjeller- og loftsdører skal være låst for å hindre at uvedkommende kommer inn.

Taklukene må ikke åpnes av beboerne.

Det er forbudt å bruke levende lys i kjeller og på loft.

Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere.

Det er tillatt å lagre ting kortvarig i fellesarealer, så lenge det er godkjent av styret, og ikke er til hinder for passering. Fortrinnsvis på loftene, hvor det er bedre plass og ikke kommer i veien for barnevogner og lignende. Dette er et behov beboere kan ha bl.a. i forbindelse med visning og flytting. Midlertidig lagrede ting skal merkes med eierens navn, telefonnummer og når det skal fjernes.

Lekeplass

Ved bruk av lekeplassen ber vi om at følgende punkter respekteres:
- Vis hensyn og gi plass til lekende barn.
- Vær vennlig å rydde leker etter bruk.
- Høye lyder forsterkes mellom blokkene, vi hensyn til de nærmeste beboerne i lek.
- Det skal være rolig mellom kl. 20.00 og 08.00.

Fellesinnkjøp av ved

Styret i borettslaget henter inn tilbud på felles vedbestilling på sensommeren. Dette er en enkel måte å skaffe seg ved på, samtidig som store kvanta holder stykkprisene på sekkene lave. Nærmere informasjon blir slått opp på beboerinfo når bestillingen nærmer seg.

Framleie

Dersom andelseier ønsker å leie ut leiligheten, må en begrunnet søknad om framleie sendes styret for godkjenning. Egne søknadsskjemaer fås hos OBOS.

Den som framleier, plikter å sette leieren inn i ordensreglene. Utleier er ansvarlig for at disse følges.

Ildsteder

Peis må brukes med hensyn til naboer. Ved installasjon av nye ildsteder, må det derfor sikres at ildstedet er riktig montert i forhold til bygårdens pipesystem. Eier er ansvarlig for at det sendes melding til Oslo kommune hvis du installerer, endrer eller fjerner et ildsted. Dette skal gjøres for at Brann- og redningsetaten skal få operert raskere og tryggere hvis en brann oppstår.

Kjeller- og loftsboder

Det er viktig å hindre oppvekst av sopp og mugg. I kjellerbodene må ting lagres slik at det kommer luft til på alle kanter, ut fra vegger og opp fra betonggulv. Fyringsved må lagres på lekter eller pall. Organisk materiale må ikke være i kontakt med mur/betong. Gulvene må f.eks. ikke dekkes til med gulvbelegg eller lignende.

De som har lufteluke i sin kjellerbod plikter å holde dem åpne i sommerhalvåret og stengt i vinterhalvåret. (Utlufting av fuktighet om sommeren og vern mot kulde om vinteren).

Kjellerbodene egner seg ikke for oppbevaring av tekstiler og papirmateriale. Bruk heller loftsbodene til slikt.

Det er ikke tillatt å sette ting som enten skal kastes eller det ikke er plass til, utenfor boden eller annet sted på fellesarealet. Hver beboer plikter selv å kaste dette på forsvarlig måte.

Lufting

Kjøkkenvifter med ventil ut gjennom yttervegg er ikke tillatt. Det må eventuelt brukes kullfilter. Avtrekksluft skal føres over tak. Feil montering av ventilasjon kan medlfre feil trekkk i leiligheten og kan gi mulighet for soppdannelse i leiligheten.

Lufteluker i vegg eller luker over vindu må stå åpne stort sett hele tiden for å sikre riktig luftgjennomstrømning i leiligheten, samt for å unngå mugg.

Både riktig kjøkkenventilator, lufteluker og riktig montert peis er beboers ansvar å påse at er i riktig stand.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger er forbudt. Det må ikke foregå risting av tøy eller tepper i trappeoppganger.

Utlufting av for eksempel matlukt til oppgangen må ikke forekomme.

Oppussing og støyende arbeid

Bruk av drill, banking og annen støy i forbindelse med oppussing eller lignende, er ikke tillatt etter kl. 21.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager, helligdager og høytidsdager skal det være ro.

Svært støyende arbeid skal fortrinnsvis gjennomføres i tidsrommet 0800 - 1700. Svært støyende arbeid inkluderer, men er ikke begrenset til, rivning av vegg, bruk av elektrisk meisel/pressluftbor, kjerneboring, gulvsliping osv.

Alle oppussingsprosjekter skal varsles til naboer ved at det henges opp lapper i oppgangen med informasjon om hva som skal gjøres, hvor lenge arbeidet skal pågå og kontaktinformasjon til eier. Den samme informasjonen skal sendes til styret i borettslaget. Eier plikter å være tilgjengelig på den oppgitte kommunikasjonskanal og svare på relevante spørsmål innen rimelig tid.

Eier må selv avklare hvilke endringer i leiligheten som er søknadspliktige eller som kan gjennomføres uten søknad til rette myndighet. Endringer i bærende konstruksjoner er søknadspliktige og skal ikke gjennomføres uten godkjenning fra rette myndighet. Eier plikter å innhente fagpersoner til å vurdere hva som er bærende konstruksjoner og alle andre forhold hvor det er nødvendig.

Parkering

Parkering av bil og motorsykkel på borettslagets område er ikke tillatt uten spesialtillatelse fra styret. **Parkerte kjøretøy uten tillatelse fra styret vil bli ilagt kontrollsanksjon.** Det er kun tillatt med nødvendig av- og pålessing. Det er ikke tillatt å la bilen stå med motoren i gang. Eksos og støy er sjenerende for andre, spesielt når eksos siver inn på soverom.

Drosjer kan kun kjøre inn i gården ved nødvendig syketransport.

Vask av bil, skifting av dekk o.l. er forbudt inne i gården. Vask av sykkel er tillatt med bøtte.

Postkasseskilt

Styret bestiller skilt till postkassene. Kostnaden dekkes av den enkelte andelshaver.

Renhold

Borettslaget har engasjert et firma som utfører ukentlig trappevask.

Det er likevel beboernes ansvar å rydde opp søl etter seg. Det er likeledes beboernes ansvar ikke å sette fra seg ting i trappeoppgangene som er til hinder for trappevask. Ting blir ikke flyttet på, og det blir ikke vasket hvis noe står i veien.

Rengjøring og rydding av kjeller og loft tas på dugnad av beboerne. Men hver enkelt er ansvarlig for å etterlate fellesområdet ryddig og rent etter seg, f.eks. ved henting av fyringsved i kjeller.

Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Dette gjelder alle dager.

Ta spesielt hensyn til naboer på kvelds- og nattestid ved å unngå høylytt prat og annen støy i oppgangene og utenfor vinduene.

TV, radio, stereoanlegg o.l. må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene, og spesielt hvis balkongdører eller vinduer er åpne. Musikkinstrumenter må heller ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra naboer i tilstøtende leiligheter.

Sikkerhet

Ved vannlekkasje - Stoppekran finnes bak en luke i taket på badet.

Alle leiligheter er utstyrt med brannslange og to røykvarslere. Bruk brannslangen på kjøkkenet og varsle ved fare for spredning av brann.

Den enkelte beboer sørger for at brannsikkerhetsutstyr er forskriftsmessig montert i leiligheten. Det er andelseiers og beboers plikt å påse at dette utstyret er i forskriftsmessig stand.

Skifte av batterier i røykvarslerene ivaretas av styret. Av og til er det vanskelig å få tak i folk – de som ikke har fått besøk oppfordres til å kontakte styret.

Oppmøteplass ved brann er skiltet i hver oppgang.

Trapperommet skal ikke benyttes som lagringsplass fordi de skal være frie for hinder og brennbare materialer. Det betyr at det ikke bør plasseres barnevogner, skostativ, avfall eller annet som ved brann gir høy brannenergi noen steder i trapperommet, ikke heller under trappene i kjeller.

Brannfarlig stoff (gass/propan/bioetanol mm) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.

Se for øvrig statusrapport for brannsikkerhet i Gjøvikgata brl og branninnstruks, som er slått opp ved postkassene i samtlige oppganger.

Søppel

De syv typene avfall du skal kildesortere er:

- Plastemballasje – i lilla pose

- Matavfall – i grønn pose
- Restavfall – i pose av annen farge
- Panteflasker – til butikken
- Glass og metallemballasje – til egen innsamling, for eksempel ved krysset Larviksgata/Maridalsveien, ca. 100 meter nord for butikken vår.
- Papp, papir og drikkekartonger – i egen innsamling ved soppelskapene.

Farlig avfall

Alt avfall pakkes godt inn i plastposer før den kastes i søppelskapene. Bruk grønne og lilla poser for sortering i henhold til Renovasjonsetatens instrukser. Det er forbudt å kaste brennende ting eller brannfarlig avfall i søppelskapene. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelskapene, selv om disse er fulle. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Søppelposer skal ikke oppbevares utenfor leiligheten.

For å unngå sjenerende lukt skal søppel til enhver tid anbringes på det sted som er anvist for søppelhåndtering.

Det oppfordres til å sortere søppel:

Papir, papp og drikkekartonge: Borettslaget har egne containere for papp og papir. Det skal kun kastes papiravfall i disse containerne, ikke plast, isopor eller annet søppel.

Melkekartonger brettes, samles og legges i papircontainerne.

Pappesker må slås sammen for ikke å ta opp all plass.

Glass og metallemballasje: Kommunen har plassert ut egne containere for resirkulering av glass på "returpunkter".

Spesialavfall: Batterier, maling, lysstoffrør, løsemidler o.l. leveres inn ved bensinstasjoner som har "miljøstasjoner" for spesialavfall. Nærmeste er i krysset Arendalsgata og Maridalsveien.

Tekstiler: Kan leveres Fretex-Elevator , UFF eller til et loppemarked.

Gjenbruksstasjoner/søppelfyllinger: Brobekk gjenbruksstasjon og Grønmo avfallsanlegg og gjenbruksstasjon. Disse tar imot større ting, bl.a. hvitevarer, bildekk, sykler, motordeler, verktøy og møbler.

Utearealene

Vern om plener og beplantninger. Lag ikke tråkk av stier over plenen.

Fotballsparking eller ballkast mot vegg er ikke tillatt på eiendommen.

Det er kun lov til å grille på plenen mot sør, til venstre for lekeplassen i god avstand fra vinduer og balkongene på endeveggen i Ålesundgata.

Vær alltid forsiktig med tanke på brannfare!

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr på eiendommen. Det tiltrekker rotter og mus.

Hagegruppa vil gjerne ha flere engasjerte i fellesarbeid som vanning og beplanting.

All bruk av avfallssekk eller container skal godkjennes av styret på forhånd. Dette for å sikre riktig plassering med tanke på brannfare og minst mulig sjenanse for andre beboere. Sekker og containere som ikke er godkjent vil bli fjernet for beboers regning. Styret skal vite hvor lenge de skal være utplassert, og de skal tømmes eller fjernes straks de er fulle. Dette for å redusere faren for at barn skader seg på skarpe gjenstander, samt brannfare. Beboere som leier inn håndverkere bør derfor innledningsvis få avklart om disse vil bruke avfallssekker, som iSekk.

Vaskeriene

Alle beboere benytter vaskeriet gratis. To viktige hensyn for alle brukere er:

1. Respektér reserverte vasketider.
2. Forlat vaskeriet i ryddig stand.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet til inntektservervelse. Lån av andres vaskelåser er ikke tillat.

Reservasjon

Plassér din vaskelås med leilighetsnummer på tavlen i vaskeriet på ledig tidspunkt. Den som står på tavlen, disponerer hele vaskeriet i denne perioden. Fjern låsen etter endt vaskeøkt, reservér ny tid eller parkér den i nederste rekke.

Vasketider

Vaskemaskinene er tidsstyrt og kan kun brukes i vasketidene.

Vaskeøkt 1 kl. 08:00 – 12:00

Vaskeøkt 2 kl. 12:00 – 16:00

Vaskeøkt 3 kl. 16:00 – 21:00

Tørkeskap kan benyttes kl. 07:00 – 08:00 og 21:00 – 23:00 uten reservering av tid.

Bruk av utstyret

Følg instruksene for vaskemaskinene og tørketrommel nøye. Bruk bare nødvendig mengde med vaskepulver så doseringskammeret holdes åpent og belastningen på miljø blir lav. Varmrullen benyttes med eget rulleklede, som rulles på over eksisterende teppe.

Når du er klar

Tørk av maskinene og fjern lo fra tørketrommel. Kost gulvet. Fjern vaskelåsen!

Ting som ikke virker?

Gi styret beskjed om maskiner i ustand eller annet som ikke fungerer som det skal. Send e-post til Styret Gjøvikgata Borettslag gjovikgt@styrerommet.no eller gi oss beskjed via Vibbo.

Gjovik gl. 3

J. nr. 198/1946

vaningshus

Anmeldelse

8 bl. tegninger.

N. d. 198/46

BYGNINGSTILSYNET OSLO

Duplikat I sendt brannsjefen
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med butikker, lægekontor og barnehave.

på matr.nr. 3 Gjøvikgaten.

Innlevert 7 februar 1946 Attestert

Ferdig attestert 6-2-1952

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8 februar 1946.

Einar Norling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

IM/AH.

Nr. 3. Gjøviksgate.

Byningssjefens eksp. av 8/2 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr: 3 Gjøviksgate er på bl. 1 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 12. februar 1946.

Eugen Lund

Avd. chefen for nr.

mott. 13 FEB. 1946

2

AH/MM

Gjövikgata 3

Våningshus.

Oppm.sjefens eksp. av 12/2-1946.

VANNAVGIFTSKONTORET

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringss og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Gjövikgata er regulert 17.o m bred med byggelinje 3.o m trukket tilbake på nordvestsiden og med byggelinje 5.o m og derover ökende på sydöstsiden. Byggeblokken er regulert til maks. 11.o m byggedybde.

Gjövikgatas regulerte, reviderte höyde, er ut for Trasopgatas midtlinje kote 78,95. Herfra faller den mot sydvest med 1:22.3 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 10 cm.

Trasopgata er regulert 10.o m bred med byggelinjer 3.75 m trukket tilbake på hver side.

Trasopgatas regulerte höyde ved Gjövikgata er kote 78,95. Herfra faller den mot sydöst med 1:39,4 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 6 cm.

Den regulerte gesimshöyde på kote 93.50 er tegnet inn på fasadeopprisset bl. 7 med blått.

For ströket gjelder byplanvedtekt 181, stadfestet av innenriksdepartementet 4/6-1942.

I reguleringsrådets möte den 4/7-1939 ble dispensasjon for byggeblokkens bredde anbefalt meddelt. Der ble gjort sånt enstemmig vedtak:

"Unntak fra § 66[1] anbefales meddelt".

Den på dette möte behandlede byggebredde var 11.5 m.

I reguleringsrådets möte den 11/1-1946 ble behandlet planer fra arkitektene Klingenberg & Klingenberg for bebyggelse av eiendommen.

Der ble gjort sånt enstemmig vedtak:

"Når byggeanmeldelse foreligger vil reguleringsrådet kunne anbefale unntak fra § 66[1] - jfr. byplanvedtektens § 3 - for avvikelse fra byggelinje langs söndre gavlfasade i samsvar med arkitektene Klingenberg & Klingenbergs tegning datert 4/1-1946".

De på dette möte behandlede planer viste en lengde av 68.o m for det anmeldte bygg.

Oslo reguleringsvesen den 16. februar 1946.

3

Ekspedisjons=Dokument 2

angående Våningshus med butikker, legekontor og barnehage

på matr.-nr. 3 Gjövikgata

Innlevert Attestert

---

3 Gjövikgata
J. nr. 198/46.

Tilbakesendes.

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse og underlagt byplanvedtekt 181.

Der trenges dispensasjon fra:

A. § 66,1 for avvikelse fra byggelinjer. Anbefelt av reguleringsrådet.
B. § 67 for balkongernes fremspring ca. 1,25 m.

Videre bemerkes:

1. Gateopparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekniske rådmann.
2. Fasaden må godkjennes. Der forutsettes anvendt naturstens sokkel.
3. Fundamenteringsforslag må innsendes og godkjennes.
4. Der må ved statiske beregninger redegjöres for nödvendige konstruksjoner.
5. Forslag til isolasjon av gulver må forelegges ingeniörkontoret til uttalelse.
6. Sentralvarmeanlegget må særskilt anmeldes. elektrisk + ovner.
7. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.
8. Innhegning og forhagens behandling må tilleggsanmeldes.
9. Der må redegjöres for om de viste kaminer skal være åpne eller lukket.
10. Plan med detaljert redegjörelse for lekeplassen overenstemmende med gjeldende forskrifter må sendes inn.
11. Butikkenes anvendelse må spesialanmeldes.
12. Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.
13. Avdelingsvegger må utföres i henhold til § 85.
14. § 90,7 må befölges m.h.t. trappehusenes bredde(2,45 m.)

24. 5-41. 4000. Snorre A/S. Oslo.

15. § 93 må befölges.
16. Feierluke må ikke anbringes i boder.
17. Foreskrevne lerretskopier må innsendes når anmeldelsen er godkjent.
18. Eiendommens grenser samt byggelinjer må rekvireres påvist av oppmålingsvesenet för arbeidet påbegynnes.
19. Ansvarserklæring må sendes inn.
20. Godkjennelse kan ikke meddeles för:
   a de under A - B nevnte dispensasjoner er ervervet.
   b de under punktene 1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10 nevnte forhold er iorden.

Oslo den 30. april 1946.

Ad: 3, Gjövikgt.

Våningshus med butikker, legekontor og barnehave.

J. nr. 198/46.EN/RA.

Legges fram for Oslo bygningsråd i anledning disp. fra:

§ 66[1] for avvikelse fra byggelinjer

§ 67 for balkongenes fremspring (ca. 1,25 m.) - samt i anledning godkjennelse av planer og fasader.

Reguleringsrådet har i möte 4/7.39 anbefalt disp. for byggeblokkens bredde 11,5 m. og i reguleringsrådets möte 11/1.46 ble det fattet vedtak om at når byggeanmeldelse foreligger vil reguleringsrådet kunne anbefale undtak fra § 66[1] jfr. byplanvedtektens § 3 for avvikelse fra byggelinje langs söndre gavlfasade i henhold til en byggelengde på 68 meter.

Reguleringsrådets 2 avgjörelser er i samsvar med den nåværende byggeanmeldelse.

Helseråd og brannstyre anbefaler anmeldelsen.

Innstilling:

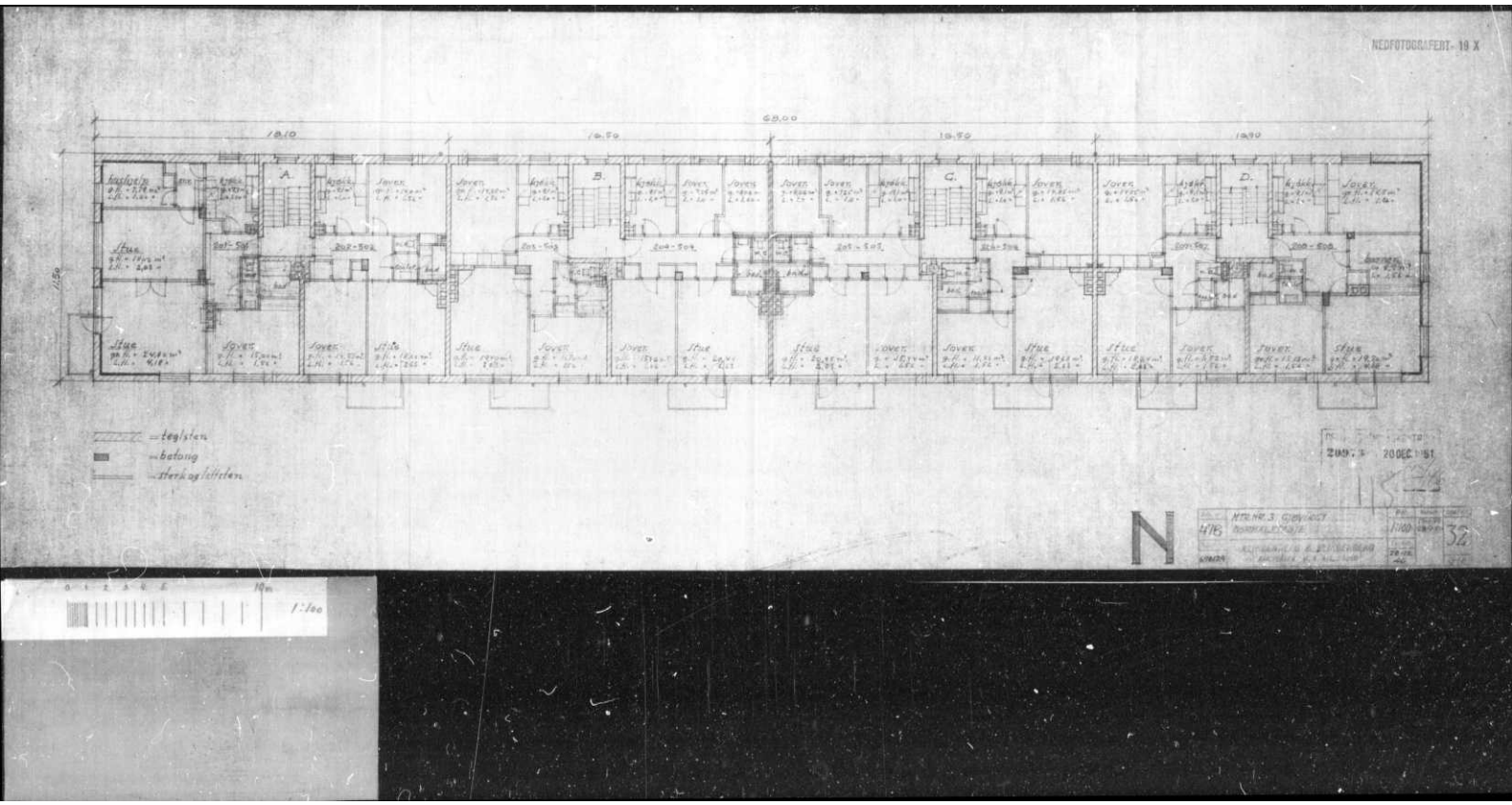
Dispensasjon fra §§ 66[1] anbefales hvis reguleringsrådet ved endelig forelegg av byggeanmeldelse anbefaler dispensasjon for lengd (68 meter).

Dispensasjon fra § 67 meddeles.

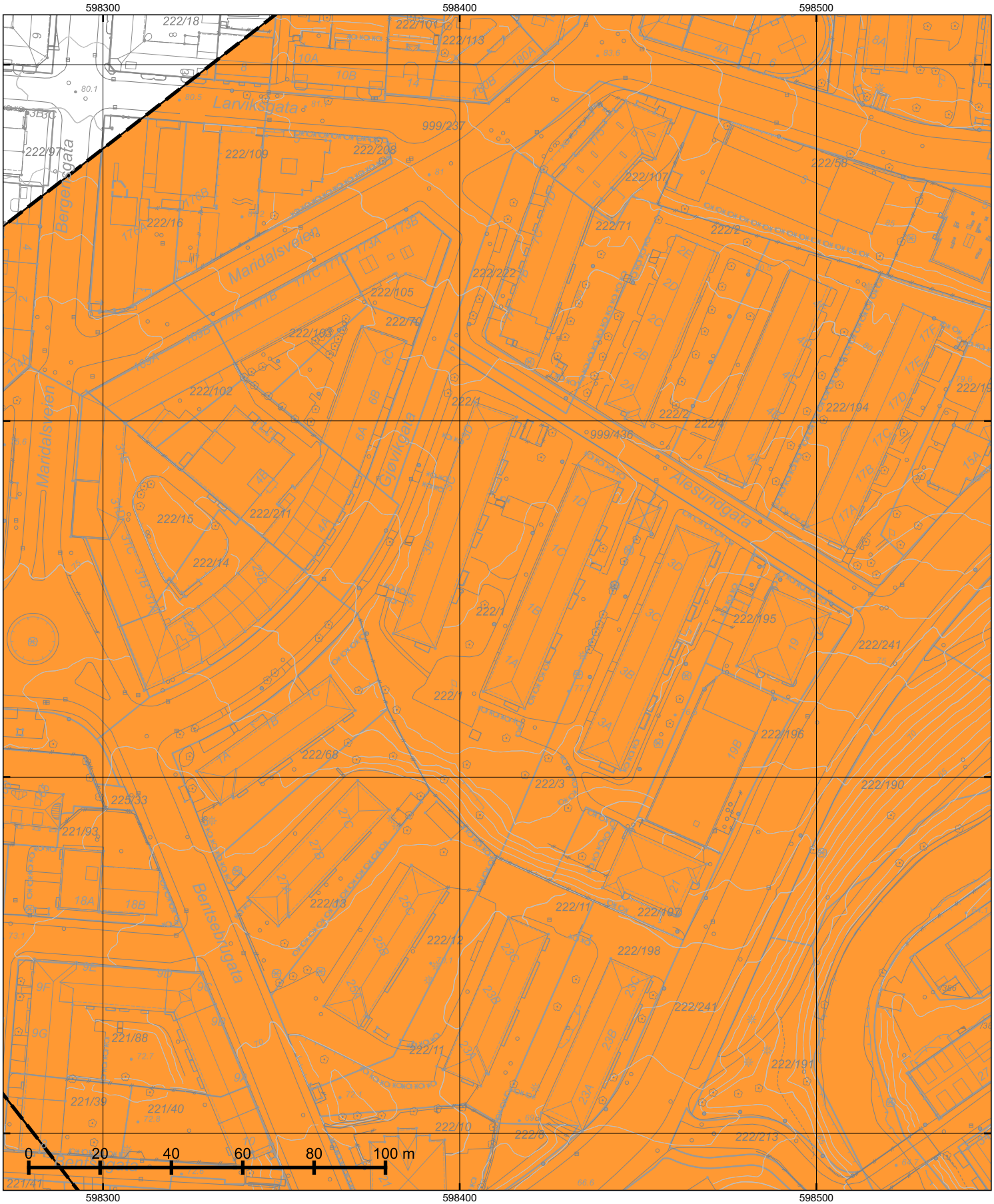
Planen godkjennes. Fasader utsettes, men det henstilles til arkitekten å legge frem forslag til balkonger som ikke i sin helhet ligger for an vinduet og skygger for dagslyset.

O s l o, bygningssjefens kontor , den 2. mai 1946.

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

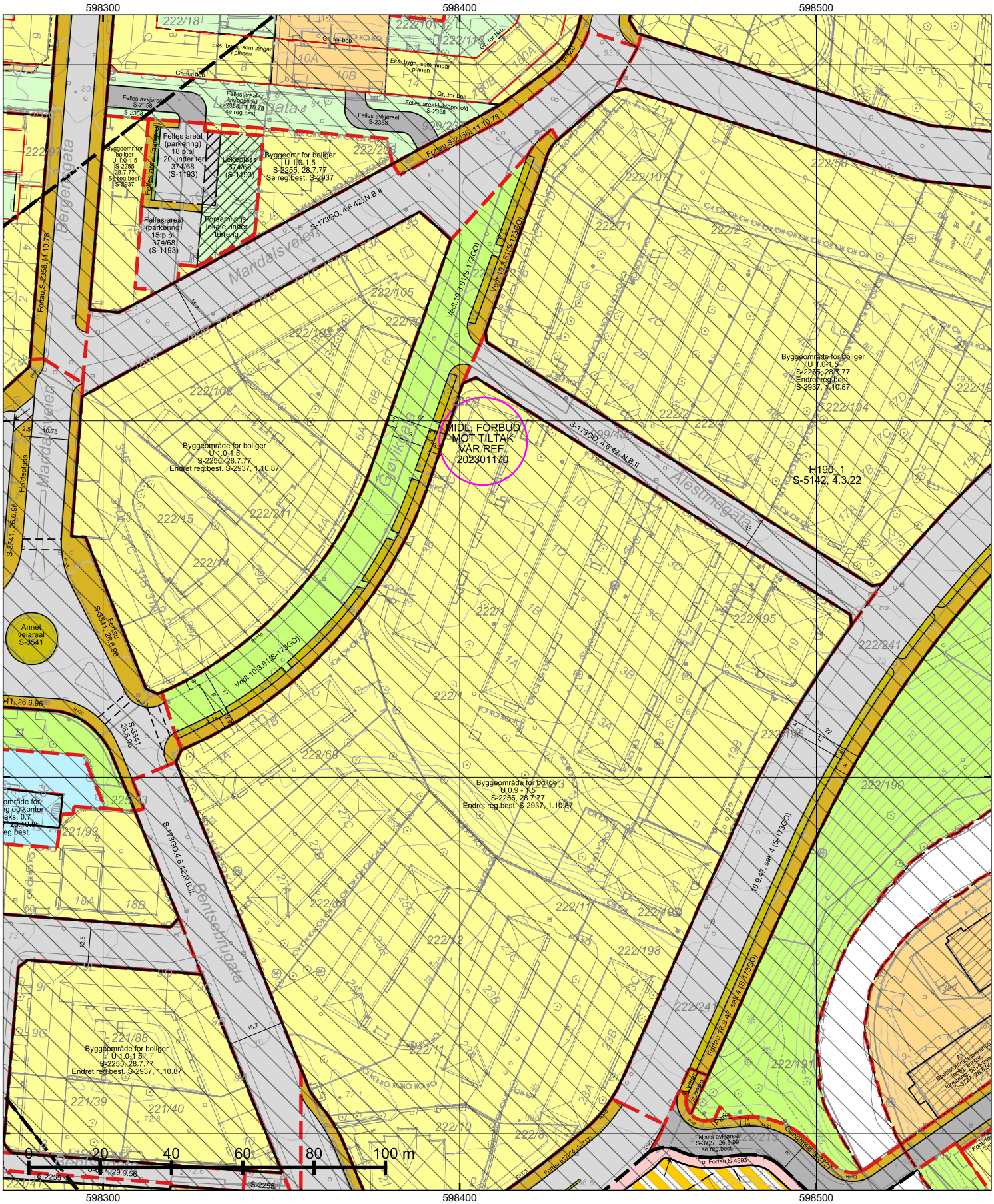
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155432/ 86529780
Adresse: Gjøvikgata 3
Gnr/Bnr: 222/1

Deres ref.:
Kommentar:

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

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: 06.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155432/ 86529780

Adresse: Gjøvikgata 3

Gnr/Bnr: 222/1

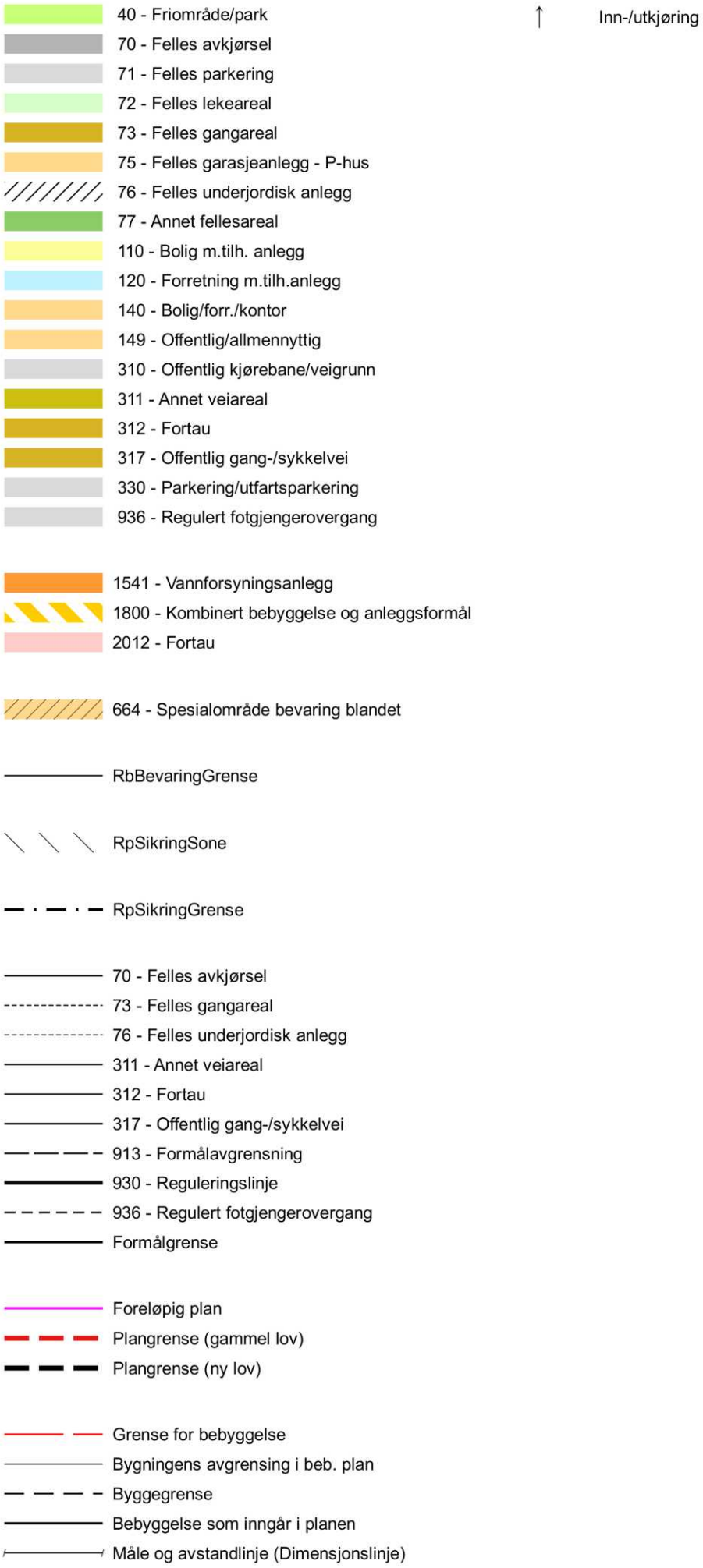
Deres ref.:

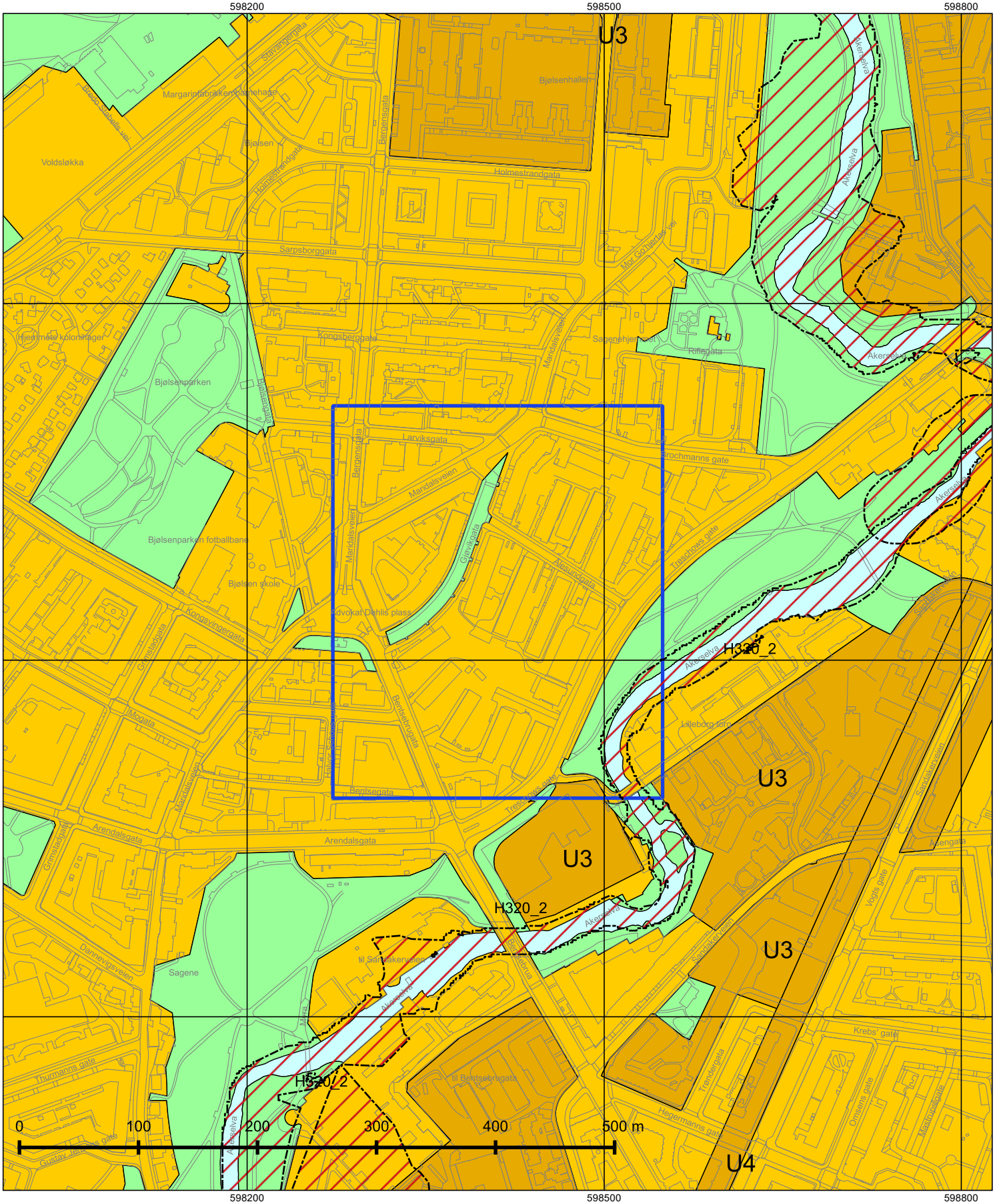
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155432/86529780
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

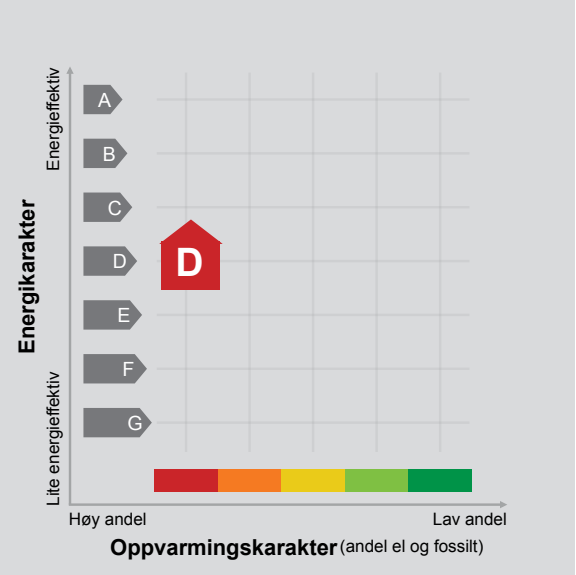
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester GJØVIKGATA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0470
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545975
Merkenummer	Energiattest-2025-238038
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gjøvikgata 3B	80546823	H0201	0	0	18
Ålesundgata 1B	80545975	H0201	0	0	26
Ålesundgata 1C	80545975	H0202	0	0	27
Gjøvikgata 3C	80546823	H0202	0	0	19
Gjøvikgata 3B	80546823	H0301	0	0	34
Ålesundgata 1B	80545975	H0301	0	0	42
Ålesundgata 1C	80545975	H0302	0	0	43
Gjøvikgata 3C	80546823	H0302	0	0	35
Ålesundgata 1B	80545975	H0401	0	0	58
Gjøvikgata 3B	80546823	H0401	0	0	50
Gjøvikgata 3C	80546823	H0402	0	0	51
Ålesundgata 1C	80545975	H0402	0	0	59

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	192 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,74
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,26
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	54,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	141,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 351 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 340 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 328 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 012 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 340 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	83,2 %

Gjøvikgata 3C

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	12 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	2 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 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Rema 1000 Treschowsgate	2 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 2026

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	10 min
Apotek 1 Sagene	5 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Bjølsen skole	4 min
Bjølsenparken basketbane	6 min
Myrens Sportssenter	8 min
SATS Sagene	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 2026

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 3 C, 0470 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 1, andelsnr. 35 i GJØVIKGATA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Guro Helle

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 900 58 598

E-post: guro.helle@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.
